

MARIA FLORÉSIA PESSOA DE SOUZA E SILVA

TRANSFORMAÇÕES MORFOLÓGICAS NO BAIRRO DE MÃE LUÍZA

A
Adault

Monografia de conclusão do Curso de Especialização em Planejamento e Uso do Solo Urbano na Universidade Federal do Rio de Janeiro, sob a orientação da profa. Françoise Dominique Valéry da Universidade Federal do Rio Grande do Norte.

RIO DE JANEIRO/JULHO/1989

AGRADECIMENTOS

Aos meus amigos e colaboradores, TERESINHA MACIEL, ANA PAULA PESSOA, MARCUS DELGADO, GRAÇA UCHÔA, sem os quais teria sido impossível realizar essa pesquisa num espaço limitado de tempo e sem qualquer ajuda financeira.

APRESENTAÇÃO

Esta monografia constitui uma exigência para a obtenção do certificado de conclusão do curso de "Planejamento e Uso do Solo Urbano", realizado no Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional - IPPUR da Universidade Federal do Rio de Janeiro, elaborado no primeiro semestre de 1989, versa sobre as transformações morfológicas ocorridas no bairro de Mãe Luíza, na cidade do Natal/RN.

Dando continuidade às pesquisas desenvolvidas no ano de 1985 e optando por uma exposição do assunto de forma dedutiva, partimos do geral para o particular, distribuindo-o em capítulos da seguinte maneira: no primeiro definimos a problemática, os objetivos e a metodologia utilizada; o segundo versa sobre a cidade do Natal, seu crescimento populacional, evolução do urbano e relação com o bairro de Mãe Luíza; no terceiro focalizamos a ação governamental em Natal num período de 1960-1985; o quarto é específico sobre Mãe Luíza, onde são expostos os dados coletados e finalmente o quinto traz as conclusões. Uma série de anexos acompanham o trabalho.

SUMÁRIO

	página
APRESENTAÇÃO	
INTRODUÇÃO	05
CAPÍTULO I - DEFINIÇÃO DO TEMA	07
1. DEFINIÇÃO DA PROBLEMÁTICA	08
2. OBJETIVOS: GERAL E ESPECÍFICOS	11
3. METODOLOGIA	12
CAPÍTULO II - A CIDADE DO NATAL - CONFIGURAÇÃO URBANA .	15
1. CRESCIMENTO DEMOGRÁFICO, CONSTITUIÇÃO E EVOLUÇÃO DO URBANO	16
2. SITUAÇÃO DO BAIRRO DE MÃE LUÍZA EM RELAÇÃO À CIDADE DO NATAL	28
CAPÍTULO III - AS INTERVENÇÕES DO ESTADO NO PROCESSO DE CRESCIMENTO NA CIDADE DO NATAL	36
1. POLÍTICA HABITACIONAL PARA A POPULAÇÃO DE BAIXA RENDA	37
2. PLANEJAMENTO TURÍSTICO: VIA COSTEIRA	45
CAPÍTULO IV - O BAIRRO DE MÃE LUÍZA	52
1. METAMORFOSE: FAVELA A BAIRRO	53
2. VIA COSTEIRA X MÃE LUÍZA	59
3. TRANSFORMAÇÕES MORFOLÓGICAS DO USO DO SOLO DE MÃE LUÍ ZA	66
CAPÍTULO V - CONCLUSÕES	87
ANEXOS	-
BIBLIOGRAFIA	90

INTRODUÇÃO

O trabalho realizado para obtenção do título de Graduação em Arquitetura e Urbanismo da UFRN, no segundo semestre de 1985, com o título de: Anatomia do Processo de Planejamento no Bairro de Mãe Luíza - Natal, levou-nos a uma pesquisa exaustiva objetivando a caracterização do mesmo e o conhecimento detalhado da ação urbanística governamental neste espaço.

Este estudo levou-nos a concluir que, apesar das transformações ocorridas no bairro decorrentes da ação do governo - que lhe conferiram características físicas na época já consideradas peculiares de um bairro popular -, apresentava uma população com particularidades sócio-econômicas próprias dos moradores de uma favela⁽¹⁾.

Outro ponto importante a considerar foi a comprovação, através da análise dos planos localizados, de que as zonas especiais de turismo e preservação que circundam o referido bairro foram os verdadeiros motivos das intervenções governamentais no mesmo. A intenção era controlar o crescimento deste espaço e harmonizá-lo com a sofisticada área de turismo que pretendiam implantar. O desejo de erradicar esta zona de pobreza fica explícito na medida em que:

"... a execução dos planos tomam um caráter exclusivamente físico, relegando as melhorias sócio-econômicas da população, único meio que evitaria sua expulsão para outros locais..."⁽²⁾.

(1) Gonzalo G. Adum. Anatomia do Processo de Planejamento no Bairro de Mãe Luíza - Natal. p. 219.

(2) Ibid, p. 221.

Assim, longe de beneficiar o morador desta comunidade, o governo estaria acelerando sua mutação.

Quatro anos mais tarde retornamos a área para realizar nova pesquisa com o objetivo de comprovar as previsões feitas em 1985, as quais nos deram subsídios para a elaboração deste presente trabalho.

Dadas as limitações impostas pelo tempo disponível, recursos financeiros escassos, e às constantes paralizações dos órgãos públicos deflagradas pelas greves que muitas vezes nos impediram agiliza-lo, nossa intensão neste trabalho é realizar um estudo de caso.

CAPÍTULO I

DEFINIÇÃO DO TEMA

1 - DEFINIÇÃO DA PROBLEMÁTICA

O Brasil, inserido no contexto capitalista dependente do 3º mundo, confronta-se com sérios problemas sócio-econômicos, que se refletem na dinâmica do processo de urbanização de nossas cidades, com seus miseráveis bairros periféricos e os bolsões de pobreza situados em locais estratégicos destas.

Principalmente no Nordeste, a população campestre se vê forçada a procurar na urbe novas expectativas de vida, muitas vezes por ser esta sua única alternativa de sobrevivência, dada as adversidades climáticas e econômicas unidas à falta de incentivos reais para fixar o homem a terra.

A indústria rejeita parte dos camponeses que emigram para a cidade fazendo com que recorram a uma economia baseada no sub-emprego, resultando, daí, uma população excluída do mercado de consumo pela insuficiência de sua renda.

"A incapacidade de consumir caracterizará, então, a ocupação das áreas periféricas da cidade, onde o valor do solo urbano é baixo e onde não são satisfatórios os serviços de infra-estrutura e acessibilidade a centros de emprego e serviços"⁽¹⁾.

A periferização das classes populares determinam o caráter espoliativo que exclui dessa parcela mais pobre os benefícios urbanos ao mesmo tempo que induz a uma segregação sócio-econômica da população.

Inserido neste contexto, a favela aparece como de terminação de um contingente de pessoas, a se instalar em locais onde existe acessibilidade a centros de emprego e equipamentos

urbanos, área de alto valor do solo e, conseqüentemente, impróprio para a população de baixa renda, sob o aspecto do consumo legalizado.

Nessa frase de REGINA MEYER, se capta muito bem o espírito do que viria a ser uma favela:

"Morar na cidade, (...) é essencialmente uma atitude de força (...). A proliferação das favelas revelou a resistência da cidade em absorver os trabalhadores e a determinação destes em se instalar"⁽²⁾.

O interesse de certos grupos em dotar essas áreas de infra-estrutura ou mesmo dar a seus habitantes a garantia de não serem removidos decorre algumas vezes de ações de cunho social e outras de intenções de beneficiarem-se posteriormente, seja na política, seja em investimentos do capital.

Deduz-se portanto, que essa manipulação aparentemente contraria a estrutura econômica vigente, mas, na realidade vai muitas vezes a favor desta conforme nos mostra a citação seguinte:

"Não sem menor importância no 'problema' da habitação urbana está a questão da terra, cuja adequação atrela-se à existência de uma infra-estrutura de serviços. Portanto, os investimentos públicos também sob este ângulo aparecem como fator determinante no preço final das moradias, constituindo-se num elemento poderoso que irá condicionar onde e de que forma as diversas classes sociais poderão se localizar no âmbito de uma configuração espacial que assume, em todas as metrópoles brasileiras, características nitidamente segregadoras"⁽³⁾.

Assim se processa a 'espoliação urbana' definida por Lúcio Kowarick como forma de extorquir as camadas populares do acesso aos serviços de consumo coletivo, socialmente necessários para subsistência, delapidando, de mais a mais, o conjunto de benefícios econômicos que deveriam inteirar a esfera das relações de trabalho (4).

Consideradas verdadeiros focos de conflitos' sociais, econômicos e culturais, as favelas convertidas em bairros populares através de um planejamento governamental que diz beneficiá-las, delineam um paulatino e calculado processo de sua própria expulsão daquele espaço.

2 - OBJETIVOS: GERAL E ESPECÍFICOS

O objetivo geral deste trabalho é comprovar as transformações morfológicas no uso do solo em Mãe Luíza, bairro da cidade do Natal - RN.

Como objetivos específicos tencionamos:

- a. Verificar se ocorreram transformações sócio-econômicas na população pesquisada de 1985 até hoje;
- b. Comprovar se houveram mudanças reais no tamanho médio dos lotes;
- c. Verificar se o bairro apresenta crescimento significativo das atividades de comércio e serviços;
- d. Constatar se ocorreram transformações relevantes no que se refere a infra-estrutura e equipamentos urbanos e como estes revertem-se nas taxas pagas pela população;
- e. Se realmente for possível constatar o item anterior, verificar se os imóveis beneficiados tiveram seu valor elevado.

3 - METODOLOGIA

Quanto ao referencial teórico do tema, fizemos uma revisão de diversas fontes secundárias onde foram incluídas, além dos livros e textos vistos no transcorrer do curso de especialização, monografias, relatórios, dissertações de mestrado e trabalhos de graduação sobre Natal.

Com base em estudos anteriores já era possível constatar uma diferenciação dentro do bairro de Mãe Luíza, feita pelos próprios moradores, que elegeram a rua Guanabara e suas adjacências (ver mapa 01), antes denominado bairro de Aparecida, de "elite do bairro", onde, segundo eles, dizem ser a área que apresenta menor índice de criminalidade.

Partindo dessa divisão foram aplicados questionários em quatro zonas distintas, com o objetivo de constatar, posteriormente, se o bairro como um todo está sofrendo transformações morfológicas no seu uso do solo ou se elas ocorrem só em determinada(s) região(ões). Assim, para a análise proposta, subdividimos o bairro em:

- Setor A - Rua Guanabara e imediações;
- Setor B - Início da Rua João XXIII e adjacências;
- Setor C - Final da Rua João XXIII e arredores;
- Setor D - A "Favela do Sopapo".

A aplicação de 180 questionários corresponde dizer que foi entrevistado aproximadamente 1% da população ali residente.

NOTAS:

- (1) Vera RESENDE, Planejamento urbano e ideologia: quatro planos para a cidade do Rio de Janeiro, p. 20.
- (2) Regina MEYER, Segregação espacial. A luta pelo espaço, p. 154.
- (3) Lúcio KOWARICK, A espoliação urbana, p. 57.
- (4) Ibid, Passim.

CAPÍTULO II

A CIDADE DO NATAL E SUA CONFIGURAÇÃO URBANA

1 - CRESCIMENTO DEMOGRÁFICO, CONSTITUIÇÃO E EVOLUÇÃO DO URBANO

A ocupação do sítio onde hoje se encontra a cidade do Natal deu-se com características próprias das pequenas cidades coloniais portuguesas que objetivavam o povoamento e a conseqüente proteção da costa atlântica brasileira.

Ocorre a povoação, depois torna-se vila e posteriormente, cidade. Fundada em 25.12.1599 por Jerônimo de Albuquerque e denominada Natal do Rio Grande (nome dado na época ao atual rio Potengi que banha a cidade).

Sua localização geográfica estratégica⁽¹⁾ interessa a Portugal que determina como prioritária sua função militar para defesa do território. Essa atividade foi determinante para sua ocupação dada a inexpressividade econômica da capitania em que se localizava⁽²⁾.

Com um crescimento populacional lento, sem nenhuma base econômica formal, Natal encontra-se ainda no século XIX com um número insignificante de 600 a 700 habitantes⁽³⁾.

Ronald de Góis escreve que, na segunda metade deste século, Natal torna-se um conhecido centro comercial dado as transformações econômicas que se operaram. A atividade extrativa da cêra da carnaúba conquista o mercado internacional e é responsável pelas primeiras estradas de ferro (1880/83) ligando Natal a Nova Cruz e Mossoró a Porto Franco, facilitando o acesso para a capital. Outros fatores importantes foram o início da exploração de sal, a partir de 1878, exportado principalmente para o sul brasileiro e a expansão da cultura canavieira no vale do Ceará-Mirim⁽⁴⁾.

Até o início do século XX a população conta com um total de 16.059 habitantes, o que, segundo Itamar de Souza no livro Migrações para Natal⁽⁵⁾, significa muito pouco para seus três séculos de existência. No aspecto urbano, Natal continuava a manter "características rurais e de centro regional exportador"⁽⁶⁾ (ver mapas 02 e 03).

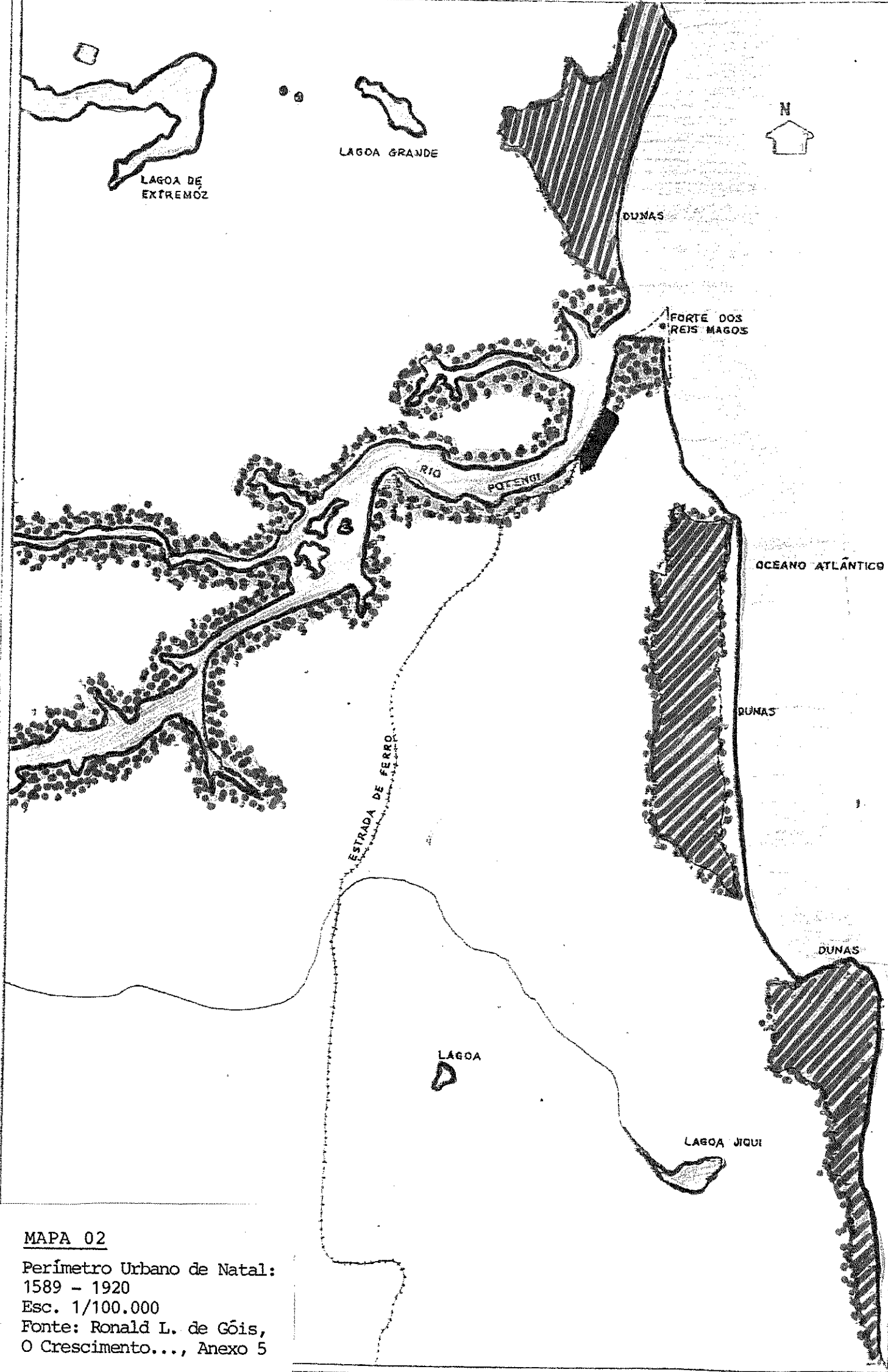
O período compreendido entre 1900 e 1940 mostrará um crescimento populacional com um índice relativamente estável de aproximadamente 50% a cada 10 anos. A década de 40 sobrepujará em muito este índice chegando aos 88,2% (tabela 1).

TABELA 1 - Progressão da relação populacional entre Natal e o conjunto do Rio Grande do Norte através de vários recenseamentos realizados no Brasil.

RECENSEAMENTO	POPULAÇÃO	% DE CRESCIMENTO	% SOBRE O TOTAL DO ESTADO
1900	16.059	-	5.85
1920	30.696	91.1	5.71
1940	54.836	78.6	7.14
1950	103.215	88.2	10.66
1960	162.537	57.5	14.56
1970	264.379	62.7	16.59
1980	416.898	57.7	22.00

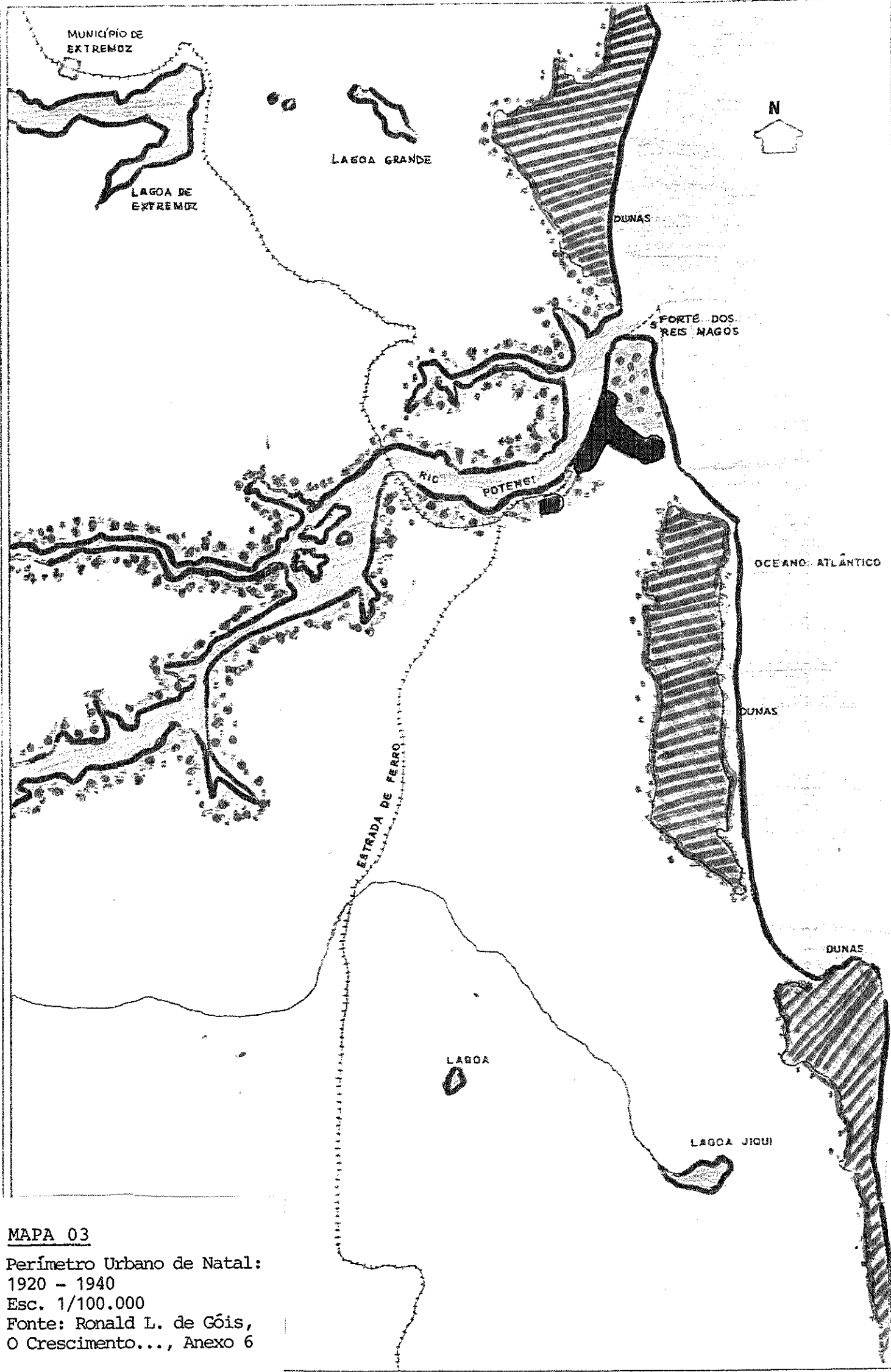
FONTE: Sinopse Preliminar do Censo Demográfico 1980 - F. IBGE - SEPLAN-RN - Perfil da cidade de Natal - 1978 (apud Ilsa A.L. de Andrade, Conflitos..., p. 15).

O que explica essa elevação da taxa de crescimento é a grande transformação operada na cidade com a 2a. Guerra Mundial, quando os norte-americanos assentaram suas bases militares neste local, motivadas pelo mesmo fator da posição geográfica



MAPA 02

Perímetro Urbano de Natal:
1589 - 1920
Esc. 1/100.000
Fonte: Ronald L. de Góis,
O Crescimento..., Anexo 5



MAPA 03

Perímetro Urbano de Natal:
1920 - 1940

Esc. 1/100.000

Fonte: Ronald L. de Góis,
O Crescimento..., Anexo 6

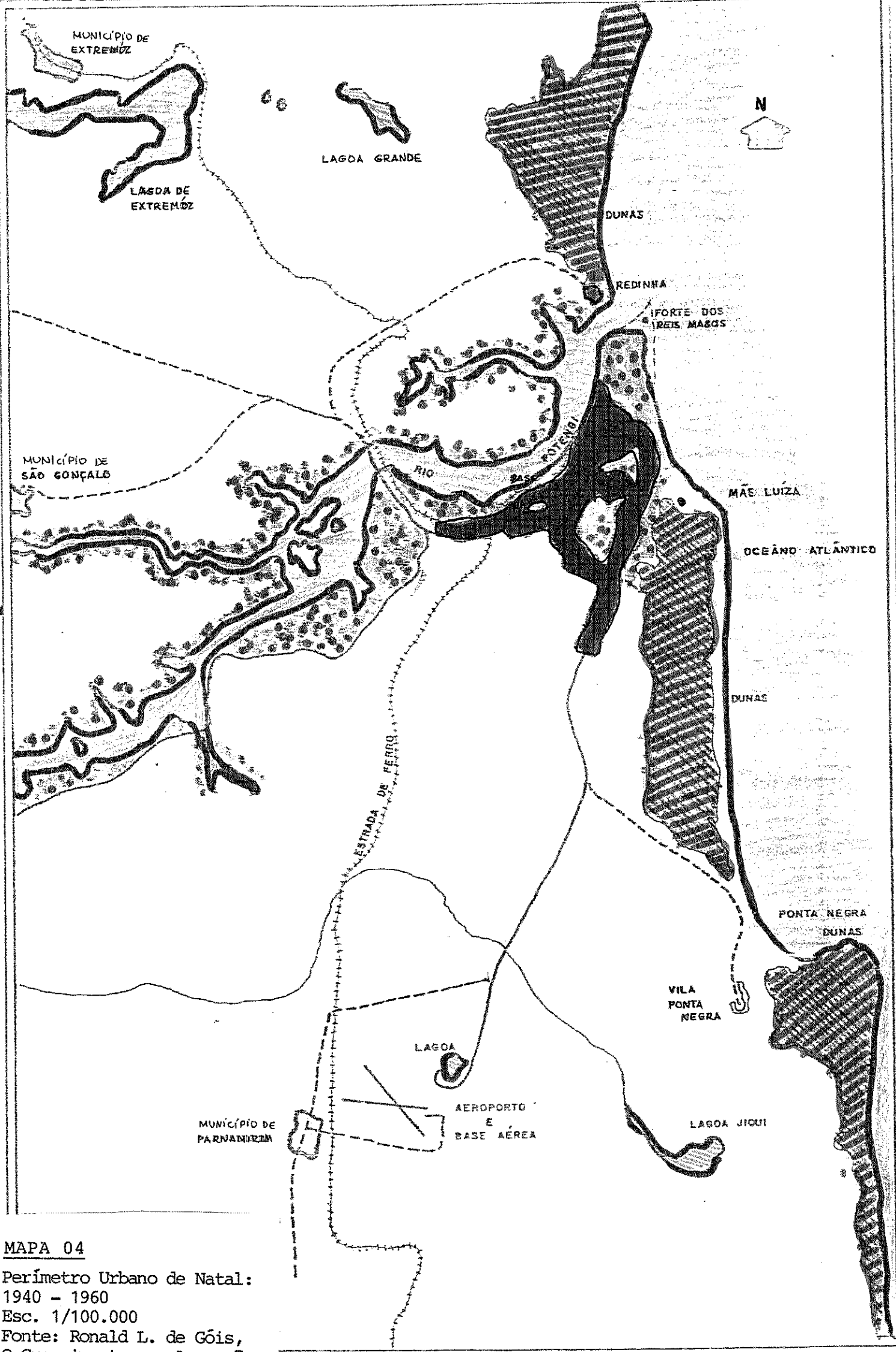
ca estratégica, contando com a autorização do governo brasileiro.

Entre 1940 e 1950, Natal passa também a sediar a Base Naval de Natal e a Base Aérea de Parnamirim (bases militares brasileiras). Esses acontecimentos vão gerar a vinda de um grande contingente de militares para ela. A presença dos americanos, o aumento do consumo e a intensa circulação de dinheiro na cidade impulsiona os setores de comércio e prestação de serviços, tornando-a ponto de atração para a população civil do Estado.

Observa-se a expansão da malha urbana com a criação de novos bairros residenciais de médio e grande porte na direção sul. Concomitantemente proliferam-se bairros comerciais e equipamentos de lazer (bares, boates, cinemas) em conjunto com o assentamento de uma população de baixa renda próximo à margem esquerda do rio Potengi, onde havia se localizado a Base Naval.

As secas, que periodicamente castigam a região nordeste, foram um importante alterador do crescimento populacional de Natal. A violenta seca de 1958, que assolou de forma impiedosa a população nordestina, é apontada como uma das causas do saldo migratório de 60.968 migrantes apresentado na próxima década. Esse número significava aproximadamente 1/4 da população da cidade nessa época⁽⁷⁾ e acarretou uma desorganização na malha urbana com o crescimento das favelas existentes (entre elas Mãe Luíza) e o surgimento de novas (ver mapa 04).

No início dos anos 60 é construído o primeiro conjunto habitacional popular da cidade: "Cidade da Esperança" (através da extinta Fundação da Habitação Popular - FUNDHAP), buscando solucionar a demanda habitacional deflagrada na população de baixa renda. É também nessa época que é criado na margem direita do rio Potengi (chamada Zona Norte da cidade) o Distrito Industrial de Natal. Esses dados são importantes por justificar a nova orientação dada a expansão do tecido urbano, agora ao sul em



MAPA 04

Perímetro Urbano de Natal:
 1940 - 1960
 Esc. 1/100.000
 Fonte: Ronald L. de Góis,
 O Crescimento..., Anexo 7

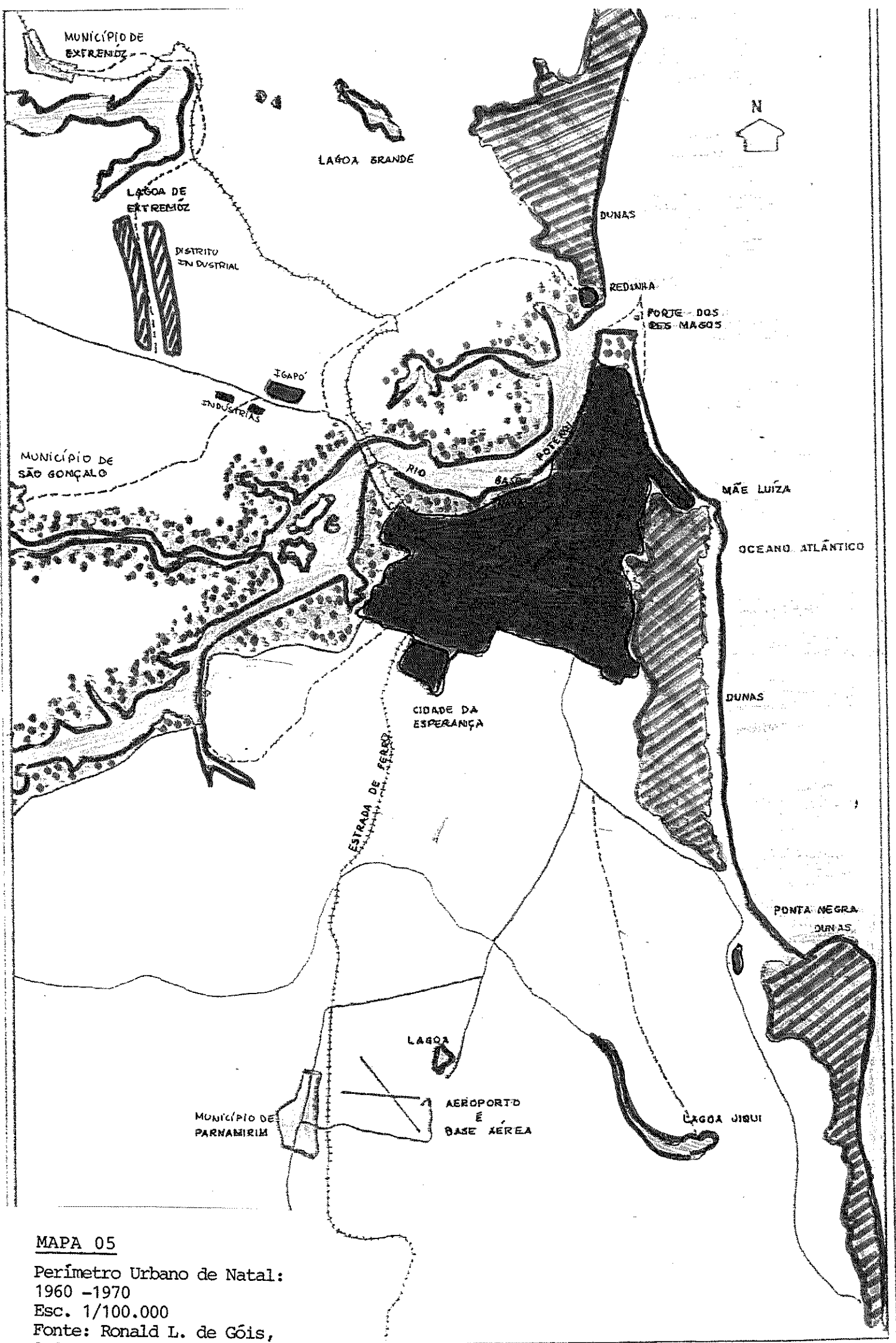
direção à barreira das dunas e à oeste na margem direita do rio Potengi (ver mapa 05).

Ainda nesse período (60-70) conjuntos habitacionais são responsáveis pela ocupação quase total da margem esquerda do rio.

A partir de 1970, o incremento do Distrito Industrial (zona que alocava somente um bairro chamado Igapó com características rurais e uma população de baixa renda que ali se assentara com as primeiras indústrias ali colocadas) provoca ocupação dessa região. São construídos vários conjuntos habitacionais destinados à população de baixo poder aquisitivo, na sua maioria desprovidos de infra-estrutura e equipamentos coletivos.

Um intenso fluxo migratório supera as expectativas de crescimento populacional da cidade do Natal. A construção de conjuntos habitacionais tanto para a população de baixa renda quanto para a classe média (os primeiros sob a responsabilidade de COHAB-RN e os outros através do INOCOOP) marcam visivelmente a expansão da trama urbana natalense nesse período.

Segundo Ronald de Góis, os primeiros conjuntos foram realizadas através do INOCOOP, em terrenos pertencentes à estrutura urbana da cidade, apresentavam um alto padrão de moradia quanto à implantação, qualidade das residências (até com 2 pavimentos), serviços urbanos, etc. Posteriormente, nos conjuntos construídos sob a responsabilidade da COHAB-RN, há uma drástica queda nesse padrão de moradia, chegando até a serem excluídos das unidades habitacionais as portas internas, muros, divisórias dos lotes e revestimentos externos da alvenaria. A escassez e precariedade dos serviços públicos nestes conjuntos e a decadência das habitações, que marcam precocemente o aspecto do conjunto, resultam da ação das empreiteiras contratadas na ganância por lucros acima do estipulado.



MAPA 05

Perímetro Urbano de Natal:
1960 - 1970

Esc. 1/100.000

Fonte: Ronald L. de Góis,
O Crescimento..., Anexo 8

Ao contrário destes, os primeiros (do INOCOOP), da do a sua localização, transformaram-se em vários bairros para a classe média alta por sua fácil integração com a malha urbana (8).

A ligação feita da BR-101 com a via estadual 063 (Estrada de Ponta Negra) também data desta época. Ao construir essa rodovia o governo transforma o bairro de Ponta Negra, originalmente caracterizado como vila de pescadores, em praia de veraneio da população mais abastada da cidade. Em 1979 é construído um conjunto habitacional, de grande porte, para a população de renda média/alta, o que resultou numa imediata valorização dos terrenos dispostos ao longo da via 063 e um posterior parcelamento de solo com o surgimento de um novo bairro nobre na cidade - o bairro de Capim Macio (9).

É importante não esquecer de falar sobre o processo de crescimento populacional dos núcleos urbanos no Estado do Rio Grande do Norte que se iniciou a partir dos anos 40 e vem evoluindo dinamicamente até a década atual (tabela 2). Segundo Dalcy da Silva Cruz e Ilza Araújo L. de Oliveira:

"... uma consequência do processo de expansão do capital na agricultura nordestina, que se caracteriza pela crescente concentração da terra e pela expulsão dos trabalhadores na mesma (...), os denominados bôias-frias que, expulsos da terra, passam a residir na periferia dos centros urbanos, embora permaneçam ligados às atividades do campo".
(10)

TABELA 2 - Evolução da urbanização do Rio Grande do Norte.

ANOS	POPULAÇÃO TOTAL	POPULAÇÃO URBANA	POPULAÇÃO URBANA / POPULAÇÃO TOTAL
1950	968.200	198.800	21
1970	1.594.550	601.500	39
1980	1.898.172	1.115.158	58.7

FONTE: IBGE-IDEC/Coordenadoria de Pesquisas e Estudo. (apud. Ilsa A.L. de Andrade, Conflitos..., p. 16).

Natal, como capital e principal cidade do Rio Grande do Norte, tem seu percentual de crescimento em relação ao Estado extremamente aumentado, como pode ser visualizado na tabela 1, que mostra na década de 40 um percentual de 7,14% e na de 80, 22,00%.

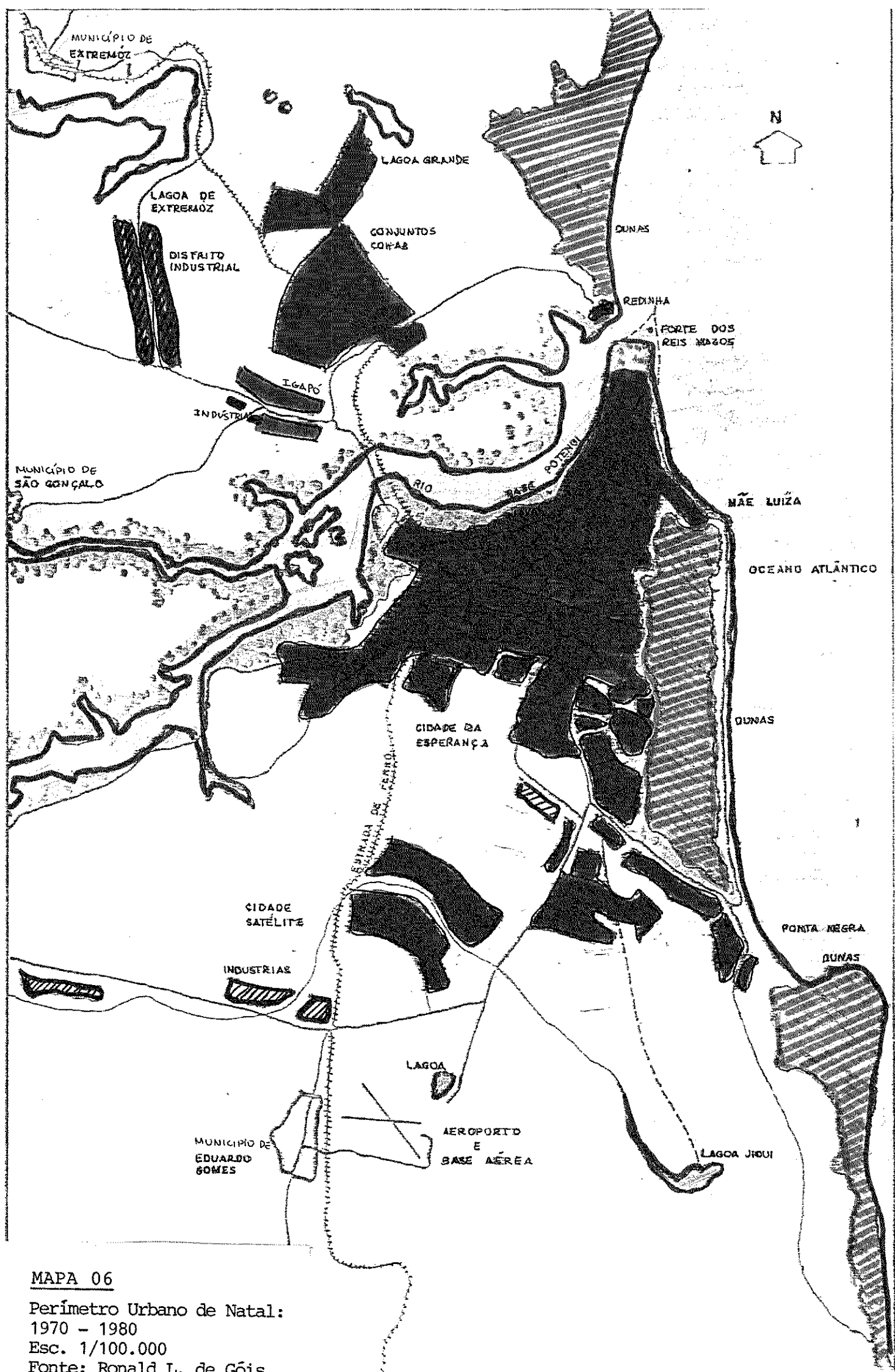
Vale salientar que, além do crescimento real da população, deve-se considerar a absorção total nesse período da área rural do município à urbana dada pela incorporação dos vários conjuntos habitacionais construídos entre os anos de 1970 e 1982 (ver mapa 06 tabela 03).

TABELA 3 - Dinâmica da população.

CIDADE	POPULAÇÃO TOTAL			POPULAÇÃO DA SEDE DO MUNICÍPIO			TAXA DE CRESCIMENTO ANUAL %			
							TOTAL		SEDE	
	1960	1970	1980	1960	1970	1980	60/70	70/80	60/70	70/80
Natal	162537	264379	416898	155860	184185	416898	5.0	4.7	1.7	8.5

FONTE: F. IBGE: Sinopses Preliminares dos Censos Demográficos - anos 1960 e 1970;

Censos Demográficos: anos 1970 e 1980. (Apud. Ilsa A. L. Andrade, Conflitos..., p. 17).



MAPA 06

Perímetro Urbano de Natal:
 1970 - 1980
 Esc. 1/100.000
 Fonte: Ronald L. de Góis,
 O Crescimento..., Anexo 9

21

O censo de 1980 vai detectar que se 416.898 habitantes, 215.619 são migrantes. A mecanização das indústrias salina e canavieira provoca um deslocamento que em geral leva os às grandes cidades do centro-sul e os trazem anos mais tarde ao seu Estado de origem onde procuram as cidades de porte médio para se fixarem⁽¹¹⁾.

Esses dados citados vão justificar o acrêscimo populacional intenso, sofrido pela cidade de Natal, reflexo de um processo de urbanização que ocorria a nível nacional, e o rápido crescimento da sua trama urbana.

2 - A SITUAÇÃO DO BAIRRO DE MÃE LUÍZA EM RELAÇÃO À CIDADE DO NATAL

O bairro popular de Mãe Luíza encontra-se aproximadamente a 800 metros do centro da cidade, seguindo a direção leste, em uma área de dunas que margeia a orla marítima. Geograficamente, a comunidade possui os seguintes limites: ao norte, a rua Guanabara, cujos moradores se dizem pertencentes à comunidade de Aparecida; esta, na época do governo de Djalma Maranhão, foi anexada, sem consulta prévia à população, ao bairro de Mãe Luíza. Daí, até hoje, a polêmica. Ao sul, em direção à avenida João XXIII, estão as dunas; a oeste, em direção à cidade, as encostas das dunas que lhe dão acesso através dos bairros nobres de Tirol e Petrópolis e, por último, ao leste, o Oceano Atlântico. Sua área é de aproximadamente 98 hectares, com uma população estimada em 18.000 habitantes, para uma densidade de 183 habitantes por hectare, e uma quantidade aproximada de 3.000 unidades habitacionais.⁽¹²⁾ (ver mapas 07 e 08).

Devido à sua localização, é uma região privilegiada, no tocante ao seu micro-clima e sua proximidade com o mar e a cidade. Sua topografia apresenta uma morfologia bastante irregular, onde, em alguns locais, ocorre variações de cota máxima de 800 metros até uma cota mínima de 90 metros, acima do nível do mar. Excetuando-se o trecho que abrange as imediações da Av. João XXIII, a região apresenta inclinações bruscas e acentuadas (mapa 09).

No que diz respeito à vegetação, a situação é séria, visto que ela assume um papel vital na sustentação das dunas. Na devastação da mesma, devido a um crescimento desordenado do bairro ou outros fatores, a população de Mãe Luíza se vê seriamente ameaçada. Nos meses de maiores precipitações pluvio-

MAPA 07 : Configuração atual da cidade de Natal
Escala 1/100.000, Fonte: TELERN-1988.

PLANTA GERAL - NATAL



OCEANO ATLÂNTICO



DC
ES
SIA
ST
RU
DAS

métricas (março, abril, maio e junho), as chuvas, misturadas com a areia das dunas, têm originado prejuízos e preocupações para a maioria da comunidade.

Além de sofrer com as consequências advindas de fatores geográficos, a população padece com as interferências políticas. Somando-se a isto o fácil poder aquisitivo das classes dominantes e o uso restrito da orla marítima como zona exclusivamente turística.

No Plano Diretor da Cidade de Natal aprovado no ano de 1984, Mãe Luíza é definida como Zona Especial de Recuperação Urbana. Nesse documento previu-se um prazo de seis meses para regulamentação de todas as zonas especiais e de preservação sob a responsabilidade do Instituto de Planejamento Urbano de Natal - IPLANAT.

Só recentemente iniciou-se esse procedimento e até o presente momento não foi esta zona regulamentada. Segundo os técnicos responsáveis isso deve-se à ordem de prioridades. Dessa forma toda construção ali realizada atualmente está sujeita à aprovação prévia desses profissionais.

. Considerações Gerais

Hoje, Natal enquadra-se totalmente no modelo centro-periferia próprio das cidades latino-americanas onde a irradiação dos serviços e equipamentos vão gradativamente deixando de prover a população chegando à precariedade quase absoluta nas franjas da mesma.

Contando com uma população de 578.487 habitantes a cidade cresce de forma desordenada⁽¹³⁾. Com base em um plano dire-

tor somente físico-territorial que assume modelos de planejamento importados já ultrapassados e definitivamente dados por falhos pelos seus próprios técnicos⁽¹⁴⁾, comporta todos os problemas peculiares das cidades desenvolvidas dentro da lógica capitalista em um país em fase de desenvolvimento e ainda numa região tão dependente e periférica como é o Nordeste brasileiro.

É possível constatar na produção imobiliária o início ainda muito tênue do chamado capital de incorporação, não deixando ainda a produção não mercantilista ser dominante nesse aspecto⁽¹⁵⁾.

Verifica-se também a expectativa do "boom" do turismo que paulatinamente vem se implantando nesses últimos 10 anos, com um discurso de prosperidade e de fábricas de empregos. A cidade desponta como pólo turístico, com todos os inconvenientes peculiares à sua população e poucos benefícios, já que grande parte da mão-de-obra especializada vem de outras regiões do país, bem como a maioria dos investimentos, sendo assim é para estas que retornam os lucros e os reais dividendos desta realização.

Com o desenvolvimento da malha urbana de Natal, principalmente em direção ao sul e norte, os loteamentos e os empreendimentos urbanos vão ficando cada vez mais longe do centro. Dessa forma aumenta a procura imobiliária nas áreas centrais da cidade, sendo Mãe Luíza uma área muito visada pois além da sua situação possui um clima e paisagem altamente privilegiadas⁽¹⁶⁾.

NOTAS:

- (1) O Cabo de São Roque, no município de Barra de Maxaranguape (a apenas 60km de Natal) é um dos pontos do continente sul-americano mais próximos da África. O litoral do Rio Grande do Norte é a faixa mais saliente do território brasileiro dentro do Oceano Atlântico.
- (2) Ilsa Araújo Leão de ANDRADE. Conflitos urbanos em Natal, p. 14.
- (3) Luís da Câmara CASCUDO. História da cidade do Natal. p. 106.
- (4) Ronald Lima de GÓIS. O crescimento de Natal através dos conjuntos habitacionais. Passim.
- (5) Itamar de SOUZA. Migrações para Natal. p. 17.
- (6) Rita de Cássia Macêdo MIRANDA. A verticalização na urbanização de Natal. p. 33.
- (7) Ilsa A. L. de ANDRADE, op. cit., p. 17.
- (8) Ronald L. de GÓIS, op. cit., Passim.
- (9) Rita de Cássia Macêdo MIRANDA, op. cit., p. 35.
- (10) Ilsa A.L. de ANDRADE, op. cit., p. 16.
- (11) Pesquisa de campo realizada para fins de elaboração de tese de Doutorado pela Profa. Amadja Henriques Borges. UFRN

- (12) Esta fonte foi retirada do trabalho "Projeto Morada Nova (Mu
tirão Mãe Luíza)" de autoria da STBS/RN.
- (13) Estimativa da população residente em Natal para 19 de julho
de 1989, baseada nas variações do censo demográfico de
1980 em relação ao de 1970, fonte do IBGE.
- (14) Anotações feitas por ocasião da SEMANA DO URBANISMO, Rio de
Janeiro, 1989.
- (15) Conforme a diferenciação feita por Luís César Queiroz Ribei
ro, Espaço Urbano, Mercado de Terras e Produção da Habi-
tação, p. 39-44.
- (16) Ver o trabalho do Prof. Fabrício de Paula Leitão. Conside-
rações sobre Mãe Luíza. Passim.

CAPÍTULO III

AS INTERVENÇÕES DO ESTADO NO PROCESSO DE CRESCIMENTO NA CIDADE
DO NATAL

1 - POLÍTICA HABITACIONAL PARA A POPULAÇÃO DE BAIXA RENDA

Para que se possa analisar a política habitacional para a população de baixa renda de Natal, não podemos esquecer que esta é um reflexo, em escala micro, da produção habitacional no Estado e mesmo do que ocorre a nível nacional.

Na década de 50, o estímulo à indústria desencadeou um processo de crescimento rápido dos centros urbanos brasileiros, somado a uma concentração de renda nas cidades. Contrapondo-se a isso, ao mesmo tempo, desestruturavam-se as relações de produção do campo, onde os incentivos às atividades primárias quase que inexistiam. Era a migração campo-cidade a solução encontrada por essa parcela para enquadrar-se no sistema econômico imposto no país.

Avolumam-se os problemas nos centros urbanos brasileiros no início dos anos 60. A resolução do problema 'habitação popular' torna-se meta importante nos três níveis de governo -municipal, estadual e federal. Era de extrema importância garantir o fator força de trabalho, de forma a não comprometer a produtividade, assegurando assim o desenvolvimento industrial almejado.

O Estado do Rio Grande do Norte, contando com uma economia baseada na extração do sal e da carnaúba, além de uma agropecuária pouco expressiva, figurava como um dos Estados mais pobres do país.

Em 1959, o prefeito de Natal, Djalma Maranhão, contrariando a ideologia vigente, toma medidas para regulamentação das favelas com doações de terrenos declarados de utilidade pú-

blica. Pretendia construir casas populares, para o que não conseguiu nenhum financiamento comprovando o que foi exposto acima, que somente a partir de 60 esse setor foi estimulado.

Em levantamento realizado pelo CED (Conselho Estadual de Desenvolvimento) no ano de 1963, o Rio Grande do Norte apresentava um quadro alarmante; entre outras coisas citava a taxa anual de mortalidade que chegava a 250 / 1000, resultado do alto grau de insalubridade das habitações.

O agravamento dos problemas políticos e econômicos, os altos índices de inflação e desemprego provocam a instauração do golpe militar de 1964. Na tentativa de solucionar os problemas de habitação popular brasileira criou-se o Sistema Financeiro de Habitação - SFH.

Dentro da estrutura do SFH são criadas, a nível estadual, as COHABs. A existência de outros órgãos como a fundação da casa popular, institutos de aposentadorias, caixas de beneficências, etc., que vinham tentando suprir o déficit habitacional da população de baixa renda não tiveram quase nenhuma expressividade.

Ainda em 1963, com o governador Aluizio Alves, cria-se no Estado do Rio Grande do Norte a FUNDHAP - Fundação da Habitação Popular -, que contava com o apoio da Aliança para o Progresso, movimento de ajuda internacional do governo Kennedy. Através desse órgão, Natal será beneficiada com seu primeiro conjunto habitacional popular, "Cidade da Esperança", e com um programa de autoconstrução para um dos bairros mais antigos da cidade - o das Rocas.

Monsenhor Walfredo Gurgel será substituto de Aluizio Alves na liderança do Estado e dará continuidade a essa política.

Somente a partir de 1971 este órgão vai se transformar na COHAB-RN, fundada com base em uma política clientelista, de s_obedece às normas de "retorno" instituídas pelo BNH - Banco Nacional de Habitação, repassando as moradias aos mutuários por preços irrisórios. Daí derivam-se conflitos entre esses órgãos e consequentemente a redução nos financiamentos.

Isso vai causar um decréscimo significativo na produção imobiliária do Órgão, o qual só volta a se reestruturar a partir de 1974, atendendo agora a uma faixa de renda mais elevada (3 a 5 salários mínimos), como forma de evitar a inadimplência. Enquanto isso a demanda habitacional da população com ganhos até 3 salários cresce e a oferta se reduz.

Após o referido período eleva-se a produção de unidades habitacionais, seja através dos planos convencionais (desenvolvidos normalmente pela COHAB-RN) ou dos programas não convencionais (para a população com renda menor que 3 salários mínimos). Entre estes últimos destacam-se os programas: de Lotes Urbanizados - PROFILURB, de Erradicação de Sub-Habitações - PROMORAR, Pequenos Conjuntos, Especial, Alternativo.

Em Natal, lamentavelmente, foram implantados em caráter pioneiro no Brasil o PROFILURB (1978) e o PROMORAR (1979), o que pode ser justificado pela citação abaixo:

"A pobreza de população é tão grande que todas as formas imaginadas pelo BNH para baratear os custos da construção são testadas em Natal, lotes urbanizados, PROMORAR, (...), formam algumas destas experiências. Mesmo assim o problema vem se agravando e parece longe de uma solução"⁽¹⁾.

Vale salientar que PROFILURB foi implantado conjuntamente com o FICAM - Programa de Ampliação e Melhoria, através do qual o mutuário recebia imediatamente recursos para cons-

truir sua habitação no terreno recebido que só contava inicialmente com uma unidade sanitária.

Em 1978 evidencia-se a elitização dos conjuntos habitacionais convencionais. Contribui para esse processo o intenso crescimento da cidade, responsável por criar uma grande demanda habitacional desencadeando uma especulação imobiliária.

Apesar de constar um redimensionamento dos programas que, a partir de 1979, passam a atender as cidades menores do Estado, Natal, entre 1979-1982, concentrou um altíssimo número de unidades habitacionais populares, resultado da campanha do Sr. José Agripino Maia, candidato a governador do Estado e na época prefeito da cidade.

Até 1979 os conjuntos construídos em Natal tinham porte médio (de 500 a 600 unidades) e localizavam-se tanto na zona Norte quanto na Sul (ver quadros anexos). A partir de 1980 o tamanho dos conjuntos se torna gigante e favorecem quase com exclusividade à zona Norte, onde a COHAB-RN havia formado seu banco de terrenos e até hoje detém grandes áreas passíveis de serem urbanizadas.

A crescente distância entre a malha urbana e os novos conjuntos foi proveniente do aumento dos preços das terras urbanas, levando o Estado a adquirir novas extensões de terra em zonas rurais passíveis de serem mobilizadas para fins urbanos⁽²⁾. Isto,

"..., redundou numa segregação espacial associada a segregação social (60.000 pessoas moram exclusivamente nos conjuntos habitacionais da COHAB na zona Norte de Natal) e acarretou graves problemas de transporte, infra-estrutura básica, equipamentos comunitários, etc..."⁽³⁾.

CONJUNTOS INOCOOP 1969 / 81

ANEXOS
FONTE: RONALD LIMA DE SALES, O CRESCIMENTO

CONJUNTOS	LOC	N. DE UNID.	PROJETOS	ANO	POP.	CONSTRUTORA S										MENCIL							
						A. AZEV.	CICOL	ECOCIL	E. I. T.	ENARQ.	L. ASFUR	M. INCOSA	PROCALC	R. FLOR	SECISA		TRAIRI						
RESIDÊNCIAS																							
BOA VISTA	NAT.	305	ENG./LOC.	1969	1.525							305											
NEÓPOLIS	NAT.	760	ARG./LOC.	1969	3.800							374				386							
MIRASSOL	NAT.	810	ARG./LOC.	1973	4.050		342					218				250							
CANDELÁRIA	NAT.	2.140	ARG./LOC.	1974	10.700	422						383				432						553	
POTIGUAR	NAT.	240	ENG./PE	1976	1.200										240								
COOP TIROL	NAT.	34	ENG./LOC.	1979	170																	34	
PONTA NEGRA	NAT.	1.837	ARG./LOC.	1979	9.185	360											337					338	
ALAGAMAR	NAT.	158	DES./LOC.	1979	790	158																	
PROF. UNIVERSITÁRIOS	NAT.	252	ENG./LOC.	1979	1.260																		
CIDADE SATELITE	NAT.	3.545	ARG./PE	CONS	17.725	709										709							
BANCÁRIOS	NAT.	1.200	NAO FORN.	PROJ.	6.000																		
COSEMN	NAT.	1.200	NAO FORN.	PROJ.	N. F.																		
APARTAMENTOS																							
JOÃO MACHADO	NAT.	36	ENG./LOC.	1971	110																		
RODRIGO FREIRE	NAT.	36	ENG./LOC.	1971	160																		
ESMERALDA	NAT.	60	ENG./LOC.	1978	300	60																	
MORRO BRANCO	NAT.	200	NAO FORN.	1979	1.000																		
PARQUE DAS PEDRAS	NAT.	300	ARG./LOC.	1981	1.040																		
BAIRRO LATINO	NAT.	564	ENG./CE	PROJ.	2.820																		
JARDIM BOTÂNICO	NAT.	552	ENG./LOC.	CONS	2.760																		
PARQUE DAS SERRAS	NAT.	200	ARG./LOC.	1981	1.000																		100
PARQUE DOS RIOS	NAT.	204	ARG./LOC.	1981	1.020																		
TOTAIS		14.633			66.705	1.709	342	1.405	552	709	590	1.273	1.316	1.671	1.441	925							100

OBSERVAÇÕES: OS PROJETOS DE RESPONSABILIDADE DE ENGENHEIROS CIVIS FORAM EXECUTADOS EFETIVAMENTE POR DESENHISTA.

EMPREENHEIRAS DE OUTROS ESTADOS:
MASTER INCOSA
ENARQ
LEMONS ASFURA

CONJUNTOS COHAB - 1974 / 82

NOME	LOCAL	UNIDADE	ANO	POPULAÇÃO	PROJETO	CONSTRUÇÃO	OBSERVAÇÃO
CIDADE DA ESPERANÇA II	NATAL	400	1974	2.000	ARQ. COHAB	COHAB	
LAGOA NOVA I	"	284	1974	1.320	"		
LAGOA NOVA II	"	174	1975	870	"		
POTENGI	"	379	1975	1.895	"		
JIQUEI	"	623	1975	3.115	"		
IGAPÓ	"	113	1975	565	"		
SOLEDADE I	"	540	1976	2.700	"		
PANORAMA I	"	280	1976	1.300	"		
TERRENO PRÓPRIO I	"	187	1975/76	935	"		
PANORAMA II	"	80	1977	400	"		
LOTES URBANIZADOS	"	648	1977/78	3.240	"		
REF. CASA PROPRIA	"	1.000	1978	5.000	"		
PIRANGI	"	2.100	1978/79	10.500	"	PORPINO CONST. COM. Itda	
MTA. CAYAHINA	"	2.300	1970	11.000	"	PHOLIX	
TERRENO PRÓPRIO	"	600	1978	3.000	"		
PANATIS	"	1.123	1978	5.615	"	JATS-INST. E CONST. Itda.	
MELHORIA/AMPLIAÇÃO	"	460	1978	2.300	"		
SOLEDADE II	"	1.311			"	VARIAS CONST. DO RN	
NOVA NATAL	"	6000	1982		"	VARIAS CONST. DO RN	
SOMA TOTAL		17.151		55.755			

FONTE: RONALD LIMA DE GÓIS, O crescimento..., ANEXOS.

OUTROS CONJUNTOS CONSTRUIDOS EM NATAL:
FINANCIAMENTOS DE OUTRAS FONTES. ALÉM DO BNH

CONJUNTOS	LOCAL	UNID.	ANO	POPUL.	PROJETO	CONSTRUCAO	OBSERVACAO
CIDADE DA ESPERANCA	NATAL	504	1963	2.772	COHAB	EMPRESA RN	FINANC. USAID
POTILANDIA		768	1967	4.224	ARQ./LOC.	EMPRESAS RN?	IPASE
NOVA DIMENSAO		132	1969	726	NAO IDENTIF.	EMPRESA PE	APERN /BNH
VILA NAVAL		100	1940	550			MILITAR
ESTRELA DO MAR	EXTREMOS	500	1982	2.500	ARQ./NATAL	EMPRESA CE	
TERTIUS REBELO	NATAL	100	1977	550	ENG/LOC.	EMPRESA PR	
NORDESTE		132	N.F.	726		EMPRESA RN	
UNIDADE DO EXERCITO		120	N.F.	660		NAO HOUVE INF.	
TOTAL		2.356		12.708			

FONTE: RONALD LIMA DE GÓIS, O Censamento..., ANEXOS

No ano de 1985 o BNH sofre um processo de questionamentos tanto de sua estrutura quanto do alcance social de seus investimentos. Isso vai acarretar a reformulação do sistema e extinção do BNH, passando a Caixa Econômica Federal a ser o novo agente financiador.

Após desativação do BNH, somente foi construído pela COHAB-RN o conjunto Pajuçara, na zona Norte da cidade, o qual já possuía aprovação há aproximadamente quatro anos.

2 - PLANEJAMENTO TURÍSTICO: VIA COSTEIRA

A importância da construção da Via Costeira para a descoberta do potencial turístico passível de ser explorado na cidade do Natal e, notadamente para as transformações sofridas pelo bairro de Mãe Luíza, objeto de nosso estudo, exige que nos detenhamos nos planos e projetos que a configuraram.

O primeiro projeto para o Parque das Dunas - Via Costeira, surgiu de um desmembramento do plano intitulado "Rio Grande do Norte - Grande Natal. Plano de Desenvolvimento Urbano e Regional". Realizado entre o ano de 1975 e 1977 se propunha a criar um modelo de organização espacial capaz de orientar uma ocupação territorial que, protegendo o ecossistema da região, servisse de suporte ao desenvolvimento sócio-econômico da Grande Natal.

Dentro deste enfoque o projeto inicial para o Parque das Dunas - via costeira visava a ocupação da área entre as praias de Areia Preta e Ponta Negra (ver mapa 07) como meio de preservá-la da ação predatória do próprio homem. Seu objetivo era desenvolver o potencial turístico ali existente e trazer melhores condições de vida para a população.

Foi calcado em orientações federais, especialmente no II PND (Plano Nacional de Desenvolvimento) e na Exposição de Motivos nº 11 de 15 de março de 1977, encaminhada pelos Ministros ao Presidente da República Ernesto Geisel, o projeto de lei que dispõe sobre a criação de áreas especiais e de locais de interesse turístico.

De acordo com os documentos acima citados, o trecho compreendido entre a praia de Areia Preta e a praia de Ponta

Negra possui todos os elementos para enquadrar-se nas áreas de turismo (a orla marítima) e de preservação (as dunas).

Seria então construída uma via costeira que faria a ligação entre esses dois bairros com quinze quilômetros de extensão, onde ao longo da sua orla marítima se alocariam três unidades distintas de turismo compostas por hotéis, campings, ciclovia, pistas de patinação e aerodelismo, piscinas, ateliês, comércio, escolas, áreas verdes, pronto-socorros e ainda áreas residenciais de até quinze pavimentos.

Esta primeira proposta idealizada para a região envolvia o único aglomerado habitacional nela existente: a favela de Mãe Luíza, situada sobre as dunas, na parte mais próxima à cidade.

Ao avaliar a situação, o Plano refere-se à favela, na época com uma população de 14.000 pessoas e um total de 2.700 habitações com a seguinte descrição:

"as casas quase sempre de alvenaria rebocadas, serpenteiam desordenadamente as ondulações do terreno. Esta aparente e visível desordem, proporciona o encontro de perspectivas variadas e agradáveis"⁽⁴⁾.

Depois dessa poética descrição, o documento determinava a necessidade de controlá-la para evitar que se desse continuidade às devastações das dunas. Propunha também, dotá-la de equipamentos urbanos, melhoria habitacional, projeto paisagístico para o local e melhorar a precária infra-estrutura existente, dentre outras coisas.

Na época, as controvérsias sobre a validade desta obra foram numerosas; grupos de arquitetos, ecólogos, economis-

tas, engenheiros e outras frações da sociedade alegavam que a simples construção da Via Costeira e principalmente o tipo de ocupação previsto seria prejudicial para o equilíbrio ecológico da cidade.

Além de não estar em sintonia com os anseios da comunidade, questionava-se o real propósito do mesmo já que sua justificativa de proteção ao meio-ambiente ia contra todo e qualquer parecer técnico especializado.

Este estudo parcela a zona em duas frações delimitadas pela Via Costeira: o Parque das Dunas (como zona de preservação permanente) e a Orla Marítima (utilizada para fins turísticos e habitacionais), para as quais se desmembraram planos específicos.

Quanto à primeira, ou seja, a área compreendida pelo Parque das Dunas deveria ficar sujeito a profissionais do paisagismo.

Assim, com base em um exaustivo levantamento desse espaço por um grupo técnico da Universidade e do Estado, que resultou no trabalho intitulado "Projeto Ecozoobotânico do Parque das Dunas" (81-83), o mais famoso paisagista brasileiro* elaborou o "Projeto Paisagístico das Dunas - Via Costeira", no Rio de Janeiro, para ser implantado por uma equipe local. Surge ainda um "Plano de Manejo", relacionado com a área e sua implantação (de autoria da Secretaria de Planejamento do Rio Grande do Norte - SEPLAN/RN) e um Projeto de Revegetação das Áreas Desnudas (realizado pela Coordenadoria do Meio Ambiente - CMA). Todos os planos desmembrados para o Parque das Dunas ou não atingiram suas expectativas ou não foram concluídos.

No que se refere à Orla Marítima, a reivindicação bem articulada da população, que antes lutou em vão pela não cons

* Burle Mark

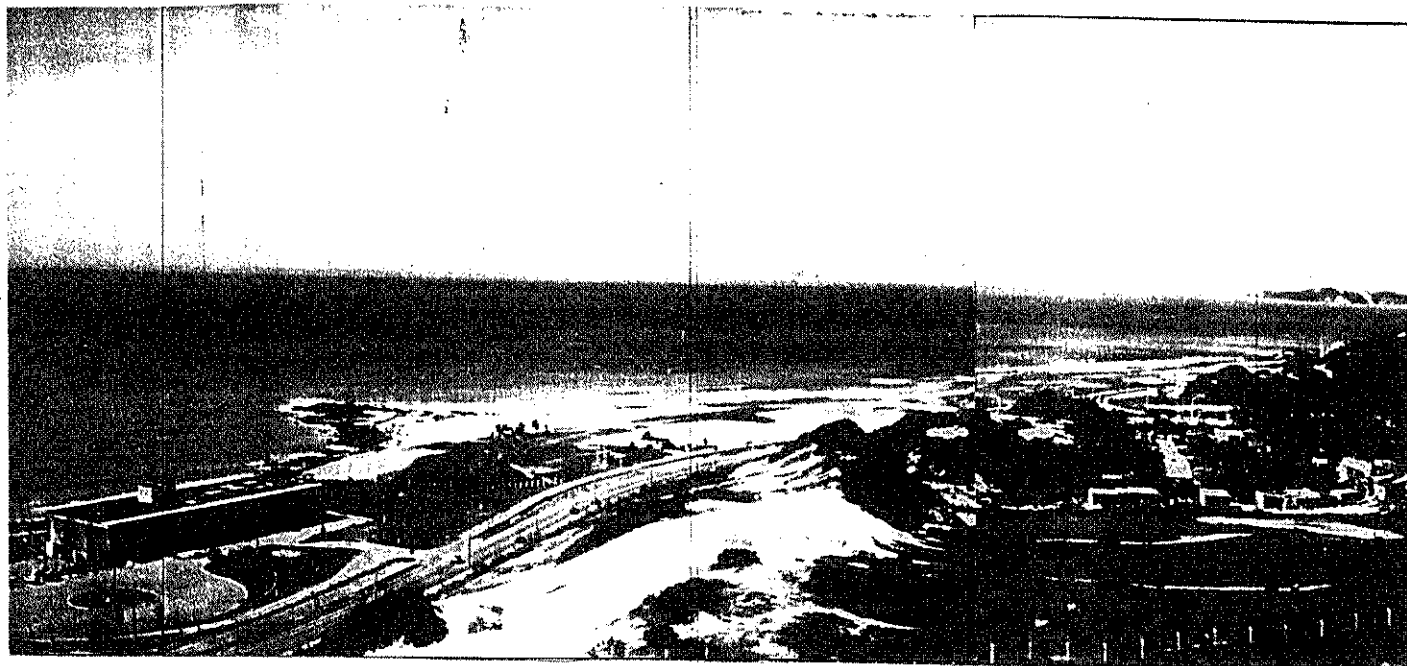
trução da via, consegue abstrair do projeto definitivo o uso residencial e limitar o gabarito para as construções ali previstas. O resultado é a regulamentação através da Lei Estadual nº 4.972/82, que lhe assegurou o caráter estritamente turístico e a criação de um novo documento: "Estratégia de Implantação do Distrito Industrial Turístico do Natal/RN" (73/88).

Prevendo um total de 13 hotéis (de 2 a 5 estrelas) distribuídos em três unidades hoteleiras - a EMPROTURN (Empresa de Promoção e Desenvolvimento do Turismo no Rio Grande do Norte) - responsável pela implantação do empreendimento, deu prioridade, dentre os interessados, às empresas ligadas à construção civil. A nosso ver a escolha deveu-se a fatores políticos como uma medida protecionista do governo local devido à crise econômica que estas atravessavam.

Com um grau exagerado de subsídios e inúmeras facilidades para os investidores da área, a Via Costeira tornou-se alvo cada vez mais interessante para as empresas das mais diversas regiões. Soma-se a isso que a instalação dos primeiros hotéis na Via comprovaram a viabilidade do empreendimento, despertando a atenção do país como pólo turístico nacional.

Tudo isso vai favorecer o crescimento da cidade acarretando uma ampliação considerável do setor terciário com a multiplicação de serviços antes escassos. Há uma visível proliferação de pousadas, pequenos hotéis e pensões.

A intenção do governo de envolver o bairro de Mãe Luíza, alvo de inúmeros projetos desde a criação desta Via, despertando interesses especulativos, refletiu-se na atual configuração do bairro.



Vista panorâmica à esquerda dos hotéis já em funcionamento, à direita Mãe Luíza - Setor C e ao centro as dunas circundando a Via Costeira.

. Considerações Gerais

As limitações da política de habitação popular brasileira estimulam o crescimento da auto-construção: são favelas, loteamentos periféricos, entre outros que se proliferam pelas cidades.

É inegável a melhoria no padrão de vida das pessoas de baixa renda que foram beneficiadas dentro dos minúmos planos aqui apresentados. Foi também significativo o número de empregos gerados por esses investimentos no setor da construção civil.

Importante não esquecermos que enquanto a solução desse problema chegava para uns, o achatamento salarial constante e os altos índices de inflação, levaram muitos outros à impossibilidade de participar desses programas.

Em Natal, o bairro de Mãe Luíza, ponto de atração dessa população à margem do mercado, passa a despertar o interesse do capital imobiliário com a construção da via costeira.

A forma paternalista como foram propostos os benefícios para a favela no primeiro plano do Parque das Dunas - Via Costeira e posteriormente relegada nos planos subsequentes tencionava por um lado encobrir os reais beneficiados desse projeto, a classe dominante, e por outro lado, o aval dessa comunidade na aprovação do plano.

Finalmente, o projeto elaborado para a Via Costeira e seus desmembramentos, embora dotados de caráter científico, representam uma maior agressão à natureza que a manutenção dessa população no local.

NOTAS:

- (1) Ronald Lima de GÓIS. O crescimento de Natal através dos conjuntos habitacionais. p. 51.
- (2) Mais detalhes sobre isso, em trabalho Ronald L. de GÓIS. op. cit.
- (3) Françoise Dominique VALÉRY. A política habitacional no Rio Grande do Norte e seu impacto na população de baixa renda. p. 215-16.
- (4) Governo do Estado do Rio Grande do Norte, Secretaria de Planejamento; Parque das Dunas, Via Costeira.

CAPÍTULO IV

O BAIRRO DE MÃE LUÍZA

1 - METAMORFOSE: FAVELA A BAIRRO

O surgimento da comunidade de Mãe Luíza remonta a 45 anos atrás, quando as dunas do lado leste do Natal foram ocupadas clandestinamente por migrantes com qualificação profissional quase nula, e sem fontes fixas de renda, que vinham do campo à "cidade grande" com a intenção de dar solução aos seus problemas.

Segundo ITAMAR DE SOUZA:

"As cidades nordestinas, em geral, sofreram intensa migração, desde o início do século. Natal, por sua vez, vítima também de sucessivas secas, recebeu verdadeiros contingentes de homens do campo, por ser a capital do Estado, sede dos grandes organismos públicos, e privados e, finalmente, por ser uma cidade-litorânea. É no litoral que a população flagelada encontra a água em abundância, terras férteis e, conseqüentemente, alimento fácil"⁽¹⁾.

As dunas invadidas constituíam terrenos públicos de pouco valor na época. Impróprios para a construção, dadas as condições topográficas irregulares e de difícil acesso devido à vegetação fechada existente, embora numa área privilegiada pelo clima e pela vista panorâmica.

Na tentativa de melhor explicar a metamorfose da comunidade de Mãe Luíza, optamos por dividir sua evolução histórica em três fases: 1 - O surgimento da favela (fase de implantação); 2 - A favela melhorada (fase de transição); e 3 - O bairro de habitação popular (fase atual).

Da primeira fase, o pouco que se sabe é através de informações fornecidas por aqueles moradores mais antigos, que não tornam inteligíveis as causas iniciais que os levaram a ocupar esta área, quando, na mesma época, dentro dos limites urbanos de Natal existiam um grande número de locais vazios, que ofereciam melhores condições de implantação e proximidade, mas que certamente não protegiam suas condições de clandestinidade.

As primeiras construções foram surgindo de uma maneira muito lenta, utilizando materiais encontrados na natureza, constituindo a palha do coqueiro o elemento básico. "Essas primeiras construções edificadas na comunidade de Mãe Luíza, não passavam de uma forma primitiva de morar" (2).

Tomando como base estudos de MILTON SANTOS, relativos à morfologia do tecido urbano, podemos definir uma favela como um habitat clandestino, instalada em terrenos abandonados, públicos ou privados, de pouco valor e impróprios para a construção, onde seus habitantes são, geralmente, recém-imigrados, com qualificação profissional quase nula e sem fonte de renda fixa (3).

Examinando o surgimento de Mãe Luíza, o sítio onde foi implantada, suas características jurídicas e urbanísticas e as particularidades sociológicas dos seus habitantes, é evidente, nesta primeira fase, que a consideremos como uma favela.

Cronologicamente, só na segunda fase que situamos nos primeiros anos da década de 60, a favela de Mãe Luíza começou a ter um crescimento mais ativo, época na qual a própria Prefeitura Municipal, presidida por Djalma Maranhão, ofereceu facilidades e incentivos para a ocupação da área por cidadãos de baixa renda, dessa forma fortalecendo o prefeito suas bases populares. Maranhão foi prefeito do Natal por duas ocasiões: a primeira nomeado pelo então governador Dinarte Mariz (1955-1959); a

segunda foi eleito pelo povo (1961-1964), sendo cassado pela revolução de 1964.

O interesse do órgão municipal em aumentar a densidade habitacional da área foi favorecido pelo seca que sofreu o Nordeste, no ano de 1958, uma das maiores da história, onde as capitais nordestinas, proporcionalmente ao tamanho dos Estados, receberam um fluxo migratório bastante acentuado, acolhendo Natal uma parte dessas migrações. Desta forma, Mãe Luíza se converteu num importante pólo de atração das camadas pobres, tanto do homem do campo, como da própria cidade.

Na gestão do prefeito Djalma Maranhão, foram abertas estradas, escolas e outros melhoramentos, tornando-o o primeiro mandatário, a nível municipal e estadual, a intervir na área, que a partir daí, tem sido alvo da atenção dos políticos.

Em 1963, o então governador do Estado, Aluísio Alves, iniciou algumas medidas para amenizar as dificuldades sofridas pelos moradores de Mãe Luíza, como a abertura de poços tubulares e a construção de chafariz em vários locais, para fornecer, mesmo precariamente, água a todos os moradores.

Cassado pela revolução de 1964, Aluísio Alves foi sucedido no governo por Monsenhor Walfredo Gurgel que, no ano de 1967, conseguiu trazer energia elétrica à comunidade, através da então Companhia de Força e Luz, hoje, transformada em Companhia de Serviços Elétricos do Rio Grande do Norte (COSERN).

A partir dos primeiros anos da década de 1970, a expansão de Mãe Luíza transcorre em ritmos acelerados, nunca alcançados, paralela ao fenômeno de urbanização que sofre a cidade do Natal, graças ao constante fluxo migratório campo-cidade, que faz surgir em toda a urbe um grande número de habitações inadequadas, espalhadas por todos os lados. Contudo, é em Mãe Luíza

onde se concentra a maior atração destes recém-imigrados para construir sua moradia.

Seguindo nossa divisão, podemos concluir aqui a segunda fase, pois, nestas alturas, Mãe Luíza é uma "favela melhorada", mesmo com infra-estrutura e serviços deficientes, condições precárias de habitação e com uma população de nível de vida muito baixo, que aumenta aceleradamente; em relação a posse dos terrenos, a situação é ainda de invasão, mas esta ilegalidade tornou-se, em certa forma, "legal" (válida a contradição), na medida em que os próprios governantes intervieram na área, incentivando sua ocupação e dotando-a de melhorias, seja para favorecer aquela população carente ou para concretizar seus objetivos políticos.

A terceira fase se inicia nos meados dos anos 70, quando as transformações têm sido constantes, decorrentes das intervenções na área por parte dos órgãos municipais e estaduais. Salientamos que estas ações não aparecem mais isoladas, e sim, dentro de amplos planos globais.

No período 1974-1978, na gestão do governador Tarcísio Maia, foi elaborado o plano denominado "Grande Natal - Plano de Desenvolvimento Regional Urbano", do qual um dos seus desmembramentos se consolidou com o "Estudo do Parque das Dunas - Via Costeira", que incluiu uma série de análises e medidas a serem tomadas em Mãe Luíza, visando beneficiá-la, motivados pela sua proximidade com este empreendimento.

A construção da Via Costeira fez crescer o temor dos moradores de serem expulsos para outras áreas da cidade, "atitude antiga dos nossos dirigentes, que têm procurado resolver os problemas deste setor (núcleos habitacionais de baixa renda) desta maneira"⁽⁴⁾. Apropriam-se assim destes terrenos, que, originalmente sem valor, com o passar do tempo, ficam inseridos ou

constituem áreas nobres, cobiçadas pelas camadas sociais de maior poder aquisitivo.

Em Mãe Luíza, a ameaça tinha grande fundamento, pois o morro é atualmente uma das áreas mais privilegiadas da cidade, de fácil acesso, bem próxima do centro urbano, com um micro clima e visão panorâmica invejável, voltada para a cidade e o mar, inserida entre bairros de mais alta valia, uma zona especial de turismo, e as dunas, zona especial de preservação.

Mesmo com o exposto, os órgãos municipais, surpreendentemente, têm se preocupado em fixar essa população no local. No ano 1982, a situação de invasão continuava, mas "com o desenrolar do projeto de legalização fundiária (da Prefeitura), hoje, Mãe Luíza contém 80% de seus lotes legalizados, com a previsão de atingir 100%, durante este ano"⁽⁵⁾.

Amplos planos, tanto a nível estadual e municipal, têm sido e estão sendo executados na área, com o propósito de melhorar as condições de vida dessa população, que cresce a ritmo acelerado.

Estudos feitos no ano de 1978, revelam que Mãe Luíza possuía 2.188 casas (66% de alvenaria, 15,3% de taipa, 5% mistas) habitadas por uma população de 12.000 pessoas⁽⁶⁾. No ano de 1984, o número de casas era de 3.000 (80% de alvenaria, 11,30% taipa) ocupadas por 18.000 habitantes⁽⁷⁾.

"Ao comparar estes dados, observamos que em 6 anos o número de habitações aumentou 37%, enquanto a população cresceu 50%, o qual nos mostra o rápido crescimento que Mãe Luíza sofreu nesse período"⁽⁸⁾.

Na pesquisa de 1985 constatou-se que, Mãe Luíza não era mais uma favela, converteu-se num bairro de habitação popular, porém, esta morfologia não significava que sua população ha

via saído do mesmo estado de miséria original, desqualificados profissionalmente, sem fontes fixas de renda, morando ainda em condições precárias, porém, se "beneficiando" de amplos planos governamentais, e sendo objeto de frequentes manipulações políticas⁽⁹⁾.

Atualmente o bairro de Mãe Luíza já vai apresentar modificações no quadro acima, como veremos na continuação deste capítulo.

2 - VIA COSTEIRA X MÃE LUÍZA

A partir da segunda metade da década de 70, com a elaboração do projeto para o "Parque das Dunas - Via Costeira", vai se intensificar o interesse do governo, apoiado pela iniciativa privada, em transformar o bairro de Mãe Luíza de forma a reduzir o violento contraste dessa zona em relação àquela.

Vale ressaltar que, apesar do projeto citado ter realizado estudos sobre a comunidade de Mãe Luíza e até proposto soluções para a mesma, não se obteve nenhum resultado na prática. A Via Costeira foi construída durante o ano de 1978. Depois disso surgiram vários projetos tanto para a área da orla marítima quanto para as dunas (já citados anteriormente); porém, em nenhum momento voltou-se a propor, ou mesmo citar, o bairro aqui em estudo.

É então só posterior ao ano de 1980 que, Mãe Luíza passa frequentemente a ser beneficiada através de outros planos e programas aparentemente com total independência do que ocorria ao seu redor.

Podemos começar citando o Projeto de Legalização Fundiária, realizado pela Prefeitura Municipal de Natal - PMN a partir de 1982. Em julho de 1985 já haviam sido dadas cartas de aforamento a um total de 80% de seus moradores, garantindo-lhes a propriedade do seu imóvel. Suscita aqui a questão: "não deveriam os moradores de fato serem também os de direito?" que dá margem à grande polêmica, posse x propriedade.

Esse projeto insistia atingir ainda naquele ano uma meta de 100% dos lotes legalizados.

Os Programas Especiais do Governo, os quais se desdobraram nos Planos de Ação Regional, datados de 1983 a 1987, sintetizavam as linhas básicas de ação governamental no Estado, tendo por ocasião como governador o Sr. José Agripino Maia.

Os Planos de Ação Regional vão dividir o Estado em seis distintas zonas: Litoral Oriental, Litoral Norte, Alto Apodí, Seridó e Agreste. Essa classificação foi feita de acordo com um conjunto de variáveis sócio-econômicas definidas e bem identificadas que se sobrepunham aos limites territoriais dos municípios.

Natal foi incluído no Plano de Ação Regional para o Litoral Oriental junto a outros municípios a ele periféricos.

Quanto aos Programas Especiais do Governo, em número de quatro: Terra Verde, Vilarejo, Crescer e Capital, seriam as formas de intervenção possíveis nessas sub-divisões acima.

Cada programa tinha uma área de ação definida, assim como o órgão responsável pela sua execução. Os dois primeiros (Terra Verde e Vilarejo) seriam aplicados no interior do Estado; o Programa Crescer agiria nas periferias dos principais núcleos urbanos, objetivava promover emprego, gerando assim, fontes fixas de renda que permitissem reduzir o índice de marginalidade; por fim, o Capital atuaria em Natal e municípios limítrofes, pretendia consolidar a sua estrutura urbana e adequá-la ao papel por esta desempenhada.

Especificava este documento como órgãos responsáveis pelos Programas Crescer e Capital, respectivamente, a Secretaria do Trabalho e a Prefeitura Municipal de Natal.

Em 1985, o "Programa Crescer", através de um documento intitulado "Projeto Morada Nova (Mutirão em Mãe Luíza)" sob a coordenação da Secretária do Trabalho, Wilma Maia, passa a ser

realizado dentro de Natal, fora da sua área de ação delimitada.

Prevendo a construção de oitenta casas através de um grande mutirão intencionava resolver o problema das famílias que haviam invadido a área circunvizinha (as dunas) de propriedade do Instituto Brasileiro de Desenvolvimento Florestal - IBDF, as quais precisavam ser removidas.

A intervenção na área deu base a um novo documento: "Operação Mãe Luíza: 'um por todos, todos por um'", que além de prever e delimitar as ações realizadas no mutirão (entre o período de 23 a 30.03.85), ampliava aí seus objetivos nos campos da educação, saúde, organização e desenvolvimento comunitário. Previa ainda sua continuidade através de um projeto de melhoria habitacional onde seriam beneficiadas 180 famílias além de dotar o bairro de infra-estrutura necessária, à cargo da P.M.N. - Prefeitura Municipal do Natal, realizado dentro do Programa Capital.

O que vai ocorrer é:

"Contraditoriamente ao exposto no documento em estudo, (...) os Programas 'Crescer' e 'Capital' têm originado uma superposição de competências, desde de março do presente ano, 1985, quando o 'Programa Crescer' de responsabilidade da Secretaria do Trabalho e Bem Estar Social (STBS) chegou a Natal, particularmente ao bairro de Mãe Luíza, com toda a publicidade possível"⁽⁹⁾.

Evidencia-se o interesse governamental de popularizar a então Secretária do Trabalho, Profa. Wilma Maia, não se preocupando de provocar uma superposição de competências, um dos maiores problemas político-administrativos do sistema brasileiro⁽¹⁰⁾ que implica na duplicação de esforços com desperdício de recursos já escassos ou à falta de atendimento das necessidades de outras frações da sociedade⁽¹¹⁾.

02

Através de financiamento do BNH num valor de 266.260 UPCs (Unidade Padrão de Crédito) para o 'Programa Capital' em Mãe Luíza, inicia-se, em julho de 1985, o "Projeto de Urbanização da Favela de Mãe Luíza". Objetivava além da melhoria habitacional (a qual previa ampliações e/ou reformas das edificações, com prioridade para as unidades sanitárias), dotar o bairro de um sistema de micro-drenagem, melhorar o abastecimento de energia, colocar cabines telefônicas, construção de uma subdelegacia no Centro de Mãe Luíza, além de um trabalho comunitário com a comunidade.

Em pesquisas anteriores constatamos o fato que a verba antes prevista somente para o 'Programa Capital' nesse bairro, na realidade serviu para o 'Programa Crescer' mais especificamente para o mutirão, o que demonstra o interesse máximo do governador da época em eleger a candidata à prefeitura, Wilma Maia, ainda sua parente. Isto caracterizou bem a forma monárquica como se dá a política nesse Estado, presente até os dias de hoje.

As obras previstas nesse projeto eram audaciosas, tanto para o tempo em que se previa fazer, quanto para a quantidade de verba disponível.

Apesar da derrota da candidata da situação, e eleição de outra facção política da cidade - caracterizada pelos descendentes do ex-ministro da Administração Federal Aluizio Alves - continuou-se por eleger prioritária essa área nas intervenções governamentais, o que é admirável face ao grande número de favelas existente na cidade⁽¹²⁾ que necessitam de forma mais urgente de ações concretas.

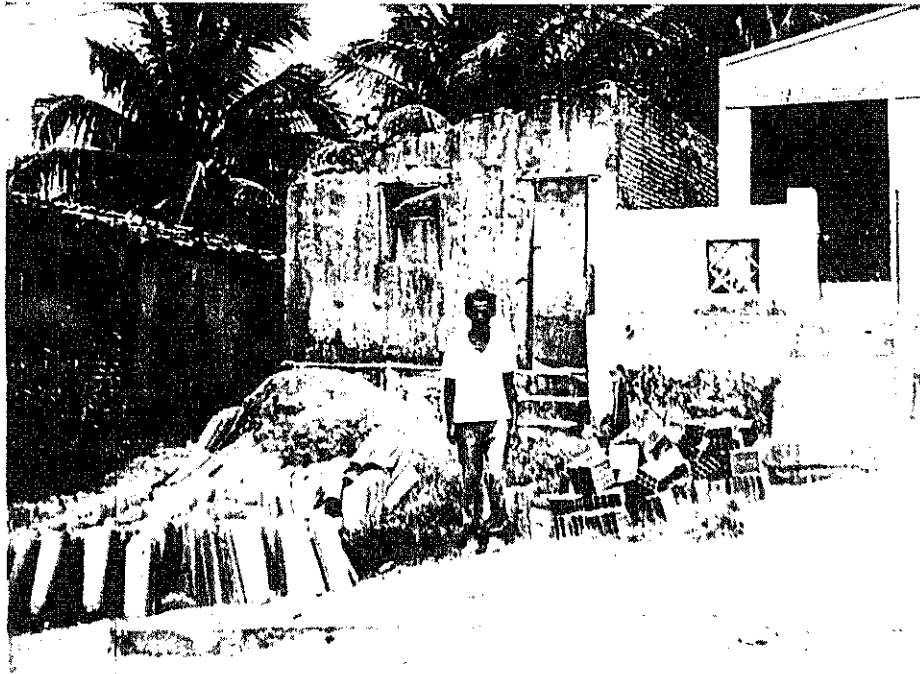
Hoje, Mãe Luíza conta com quase a totalidade de suas ruas calçadas ou com escadarias, nos locais onde se torna impossível calçar dadas aos grandes desníveis; a água e luz aten-



ENTREGA DO MATERIAL DE CONSTRUÇÃO À COMUNIDADE (V).
PROJETO CAPITAL (1985)



ENTREGA DO MATERIAL DE CONSTRUÇÃO À COMUNIDADE
(VI). PROJETO CAPITAL (1985)



ENTREGA DO MATERIAL DE CONSTRUÇÃO À COMUNIDADE

(VII). PROJETO CAPITAL (1985)



ENTREGA DO MATERIAL DE CONSTRUÇÃO À COMUNIDADE

(VIII). PROJETO CAPITAL (1985)

dem de forma quase total sua população. Cogita-se entre os técnicos da Prefeitura a existência de um projeto da nova Prefeita Wilma Maia (a qual recentemente assumiu o cargo nas últimas eleições, substituindo o Prefeito Garibaldi Alves Filho) que propõe o asfaltamento da rua João XXIII, tornando-a uma ligação direta entre a Via Costeira e o Centro da Cidade.

Isto, como ressalta Lúcio Kowarick, é uma das formas como se dá o processo de especulação imobiliária, pois esta

"... não se exprime tão somente pela retenção de terrenos que se situam entre um centro de suas zonas periféricas. Ela se apresenta também (...), quando zonas estagnadas ou decadentes recebem investimentos em serviços ou infra-estruturas básicas (...), enfim, uma melhoria urbana de qualquer tipo, repercute imediatamente no preço dos terrenos"⁽¹³⁾.

o que nos permite dizer depois de expor todos esses planos para a área, que o bairro Mãe Luíza enquadra-se nessa descrição feita acima.

. Considerações específicas

O projeto de legalização fundiária garantiu aos posseiros de Mãe Luíza o título de proprietários permitindo, a partir daí, transações legais desses imóveis, facilitando para o capital imobiliário que aí pretende se instalar.

É importante destacarmos que, mais beneficiados com os planos foram os políticos que a população local.

3 - AS TRANSFORMAÇÕES MORFOLÓGICAS NO USO DO SOLO EM MÃE LUÍZA

Neste item apresentamos os resultados obtidos nas fontes primárias dessa pesquisa (aplicações de questionários e entrevistas com a população). De acordo com o que estipulamos na metodologia, foram delimitadas quatro zonas específicas para estudo (ver mapa 01); os resultados contrastantes das mesmas, levou-nos a apresentá-las separadamente para que depois fosse possível tecer algumas considerações à respeito. (Ver tabelas 4, 5, e 6 no final deste item).

. Setor A.

Este setor perfaz o trecho correspondente a parte das ruas Guanabara, Atalaia e Primeira e Segunda Travessas Guanabara. Situa-se na parte mais antiga do bairro, local dos primeiros assentamentos, antes denominado bairro de Aparecida. As construções na sua totalidade em alvenaria, algumas com dois pavimentos, situam-se em ruas calçadas (em paralelepípedos ou escadarias, nos locais muito íngremes) sempre servidas de água e energia.

No tocante à área dos lotes, possuem na sua maioria até 100m² (51,4%) e inexistem lotes maiores que 350m²; quanto à área de construção predomina um total de 83,3% com dimensão máxima de 100m², entre eles 40,3% possuem não mais que 50m².

As edificações apresentam constantemente um número de cômodos entre 4 e 7 (57,0%), incluindo uma unidade sanitária dentro da mesma.

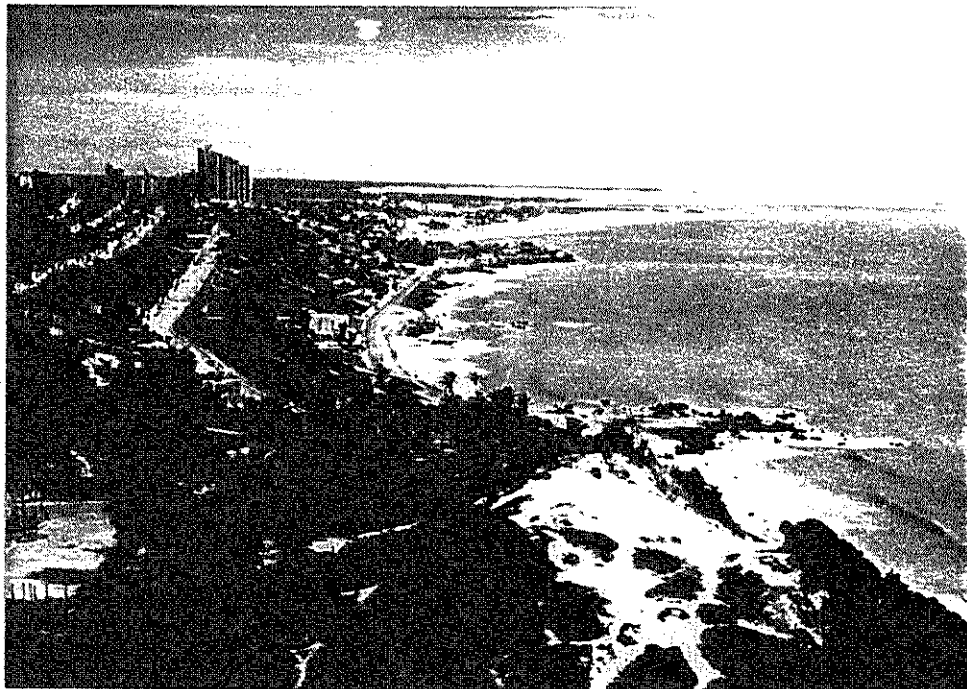
A renda familiar mais frequente entre os questionados atinge o máximo de dois salários mínimos (57,0% - dentre esses 32,0% não recebem mais que um salário). São quase sempre empregados, ou subempregados que integram o setor terciário; as atividades que mais se destacaram foram auxiliares de serviços gerais, aposentados, trabalhadores da construção civil, bombeiros, vendedores ambulantes entre outros. As mulheres em sua maioria trabalham dentro de casa e as poucas que saem são domésticas, auxiliares de serviços gerais, etc.

Verifica-se que 44% das pessoas entrevistadas já fixaram moradia em outras partes do bairro e principalmente em outras ruas desse mesmo setor.

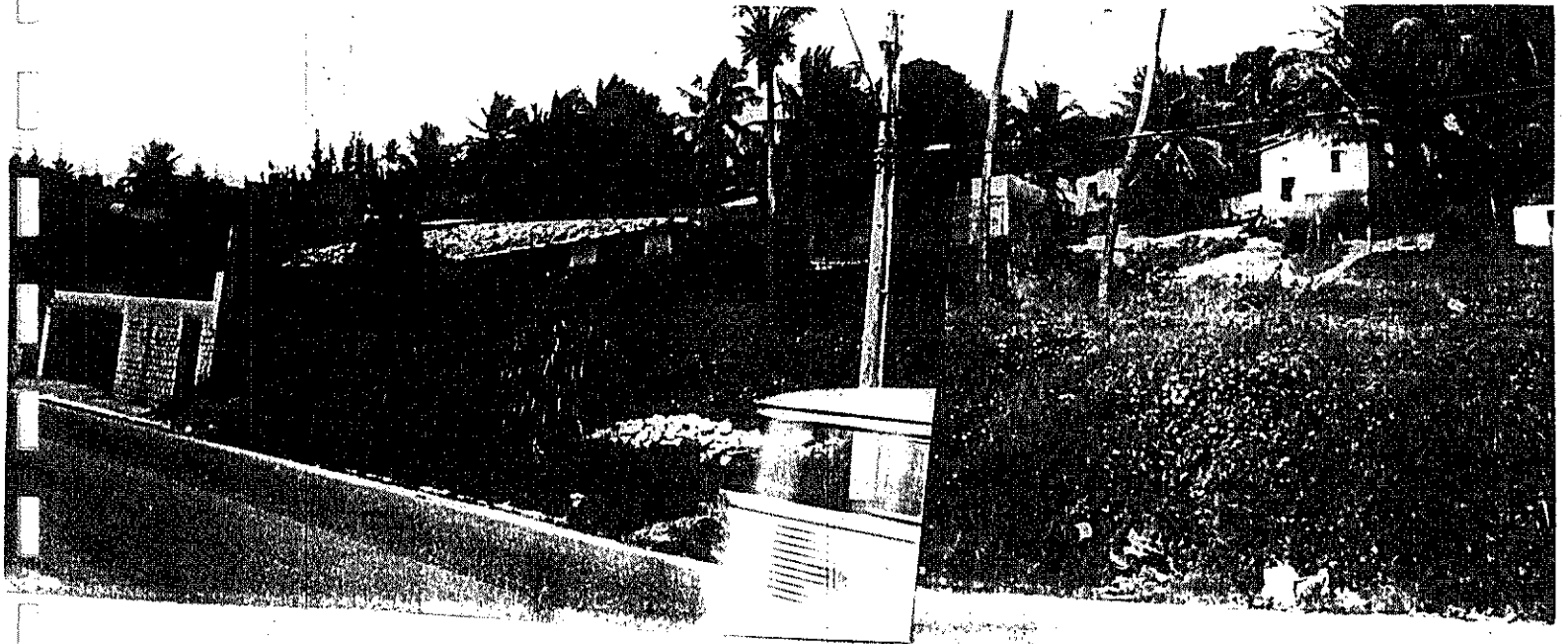
Dentro desta área, as taxas relativas ao IPTU tiveram um grande acréscimo nesses últimos anos, nas casas com maior área construída chega-se hoje a cobrar 0,5% do salário mínimo. O mesmo ocorreu com os aluguéis estipulados na faixa entre 1/4 (para as habitações com apenas um vão) até ao valor do próprio salário (casas maiores).

O lado esquerdo da rua Guanabara onde o fundo dos seus lotes encontram as abastadas casas da rua Sílvio Pedroza (Praia de Areia Preta) seus moradores disseram ser permanentemente questionados sobre a venda de seus imóveis, por seus vizinhos. Isso demonstra o crescente interesse em ali se instalar da classe dominante. Para a grande maioria desses moradores essa negociação não lhes interessa, não cogitam a possibilidade de deixar aquele local, segundo eles ... "próximo da cidade, não precisam nem de transporte para trabalhar (...) além disso possui clima e panorama jamais vistos!" (14).

Quanto as mudanças referentes ao uso das construções, não são significantes na opinião dos moradores.



Vista panorâmica da Rua Guanabara, Se-
tor A.



Rua Sílvio Pedroza. As casas das pessoas mais abastardas contrastam com os barracos ao fundo da rua Guanabara.

. Setor B.

Neste setor foram focalizadas partes das ruas João XXIII (seu início), as Segunda e Sétima travessas João XXIII e a rua Alto da Colina, esta última encontra-se junto à cerca de proteção das dunas de propriedade do IBDF.

Investimentos recentes na sua infra-estrutura dotaram-no de ruas calçadas e escadarias facilitando os difíceis acessos. Na rua Alto da Colina o desnível é tão grande que parte de seus moradores não são abastecidos d'água, como dizem, "a água não consegue chegar aqui"⁽¹⁵⁾. Quanto a energia todos já foram beneficiados.

Apesar dessas transformações físicas essa região continua a abrigar um grande contingente de delinquentes. O comércio de drogas e o alto grau de violência constatados, com raras exceções, não parece perturbar os moradores locais.

A renda das famílias aí instaladas são em sua maioria de dois salários mínimos (74,1%) entre os quais 51,9% não ultrapassa um só. Prevaecem entre os entrevistados as atividades ligadas à construção civil e de serviços gerais. As mulheres em sua grande maioria, como no setor A, não trabalham fora de casa.

Os prédios possuem em geral área de construção de até 50m² (70,4%) e não se destacou nenhuma área superior a 200m²; situam-se em lotes normalmente de área até 200m² (79,7%), com prioridade entre 101 a 200m² (50,0%). É importante ressaltar que não se encontrou lote maior que 300m² nessa área.

O número de cômodos varia em geral, (77,4%), entre 4 e 7. Apesar de ter sempre uma unidade sanitária, esta muitas vezes localiza-se fora da residência, no fundo do terreno.



Rua Alto da Colina (ao fundo).



Acesso à Rua Alto da Colina.

A grande maioria, não paga IPTU, a exceção se faz para os moradores da rua João XXIII onde o valor cobrado é semelhante aos do setor A.

Quanto aos aluguéis, verificou-se que estes variam de 1/3 a até 2 salários mínimos (estes últimos para instalações comerciais) mas ficando geralmente entre 1/3 e 1/2 salário. A procura por imóveis, segundo os moradores é grande, porém por uma população também carente.

No uso das edificações, não foi constatadas transformações relevantes ao quadro levantado nas pesquisas de 1985.

. .Setor C.

Restringe-se à parte final da João XXIII mais Largo João XXIII e paralelas.

Este setor mostra-se amplamente modificado. Mesmo tendo desde 1985 um assentamento mais rarefeito que os outros, apresenta agora um grande número de terrenos cercados, murados, limpos e capinados (muitas vezes com moradores que ali o guardam de possíveis invasões) à espera de valorização para futuros investimentos. Um dos novos proprietários⁽¹⁶⁾ reafirma esta idéia quando diz: "futuramente, quando a área estiver mais selecionada, vamos construir um prédio de apartamentos de alto luxo"; outro, proprietário da Empresa Barros de Transportes Coletivos Urbanos⁽¹⁷⁾ com uma obra já iniciada diz que "será o melhor motel da cidade". São, enfim, motéis, mansões com piscinas que se alojam rapidamente nesse espaço.

Apresentando ganhos de mais de 20 salários míni-

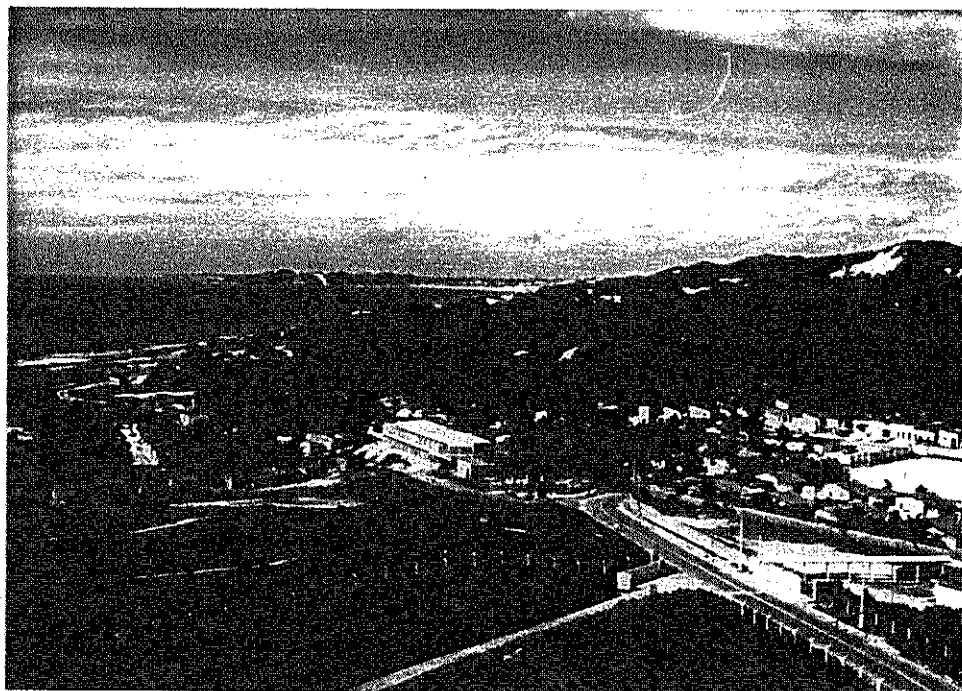
mos mensais, esses novos investidores (não moradores) são, ainda minoria no setor, representando 6,8%. A maioria da população entrevistada (61,4%) auferem ganhos de até 2 salários mínimos. Figura entre suas profissões, jornalistas, fotógrafos, empresários, engenheiros e arquitetos, perfazendo um total de 18,2% entre eles; apesar de ainda prevalecer os sub-empregos na área da construção civil e auxiliares de serviços gerais.

Os lotes possuem, em geral (45,4%) até 100m², mas destacam-se entre eles (16,0%) de terrenos com mais de 1.000m². O mesmo ocorre no que diz respeito à área construída quando a sua grande maioria é proprietária de edificações com até 50m² (52,4%), 4,5% do total terá mais de 500m² de construção e aparecerá um novo fator, terrenos vazios num total de 9,1% da área pesquisada.

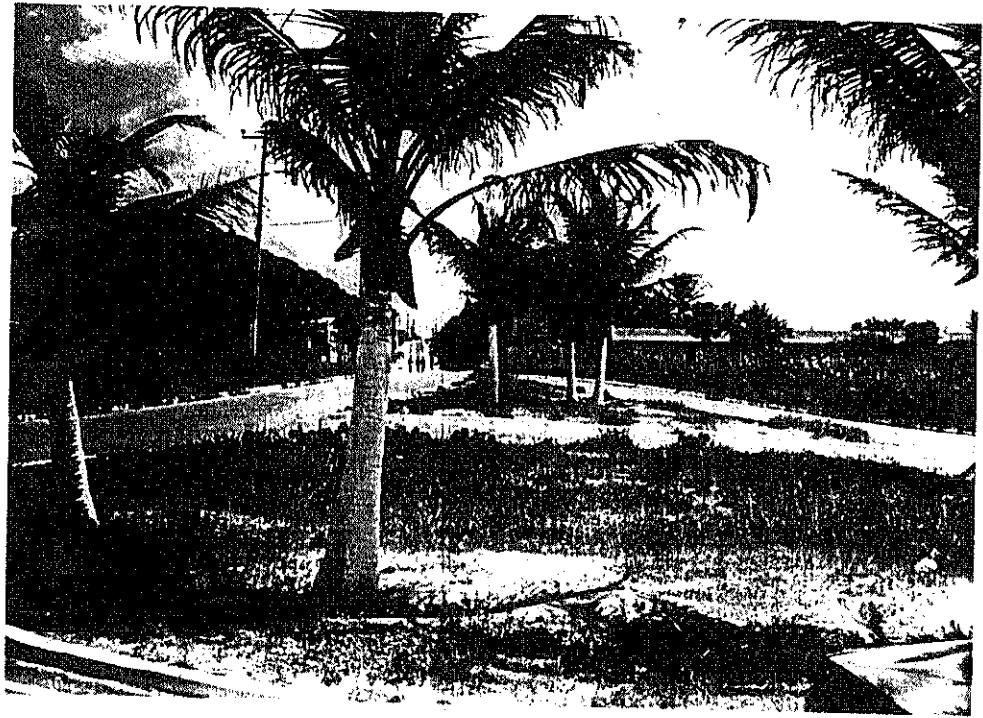
Como nas demais áreas, se constata uma considerável migração interna (41,0%).

Quanto à infra-estrutura, apresenta ruas mais largas, calçadas, luz e água; funcionários da Prefeitura afirmam existir um projeto de asfaltamento da rua João XXIII ainda para ser executado este ano.

Destacamos aqui a presença de uma sub-delegacia recém-construída neste espaço anteriormente prevista (Projeto Capital) para se instalar no centro do bairro. Apresenta prestação de serviços e comércio antes inexistentes, (referindo-me à 1985) como motéis, comércio de material de construção e mercearias.



Vista panorâmica do Setor C,
destacando ao centro a ação
dos novos investidores. À es
querda os terrenos vazios de
propriedade da Marinha.



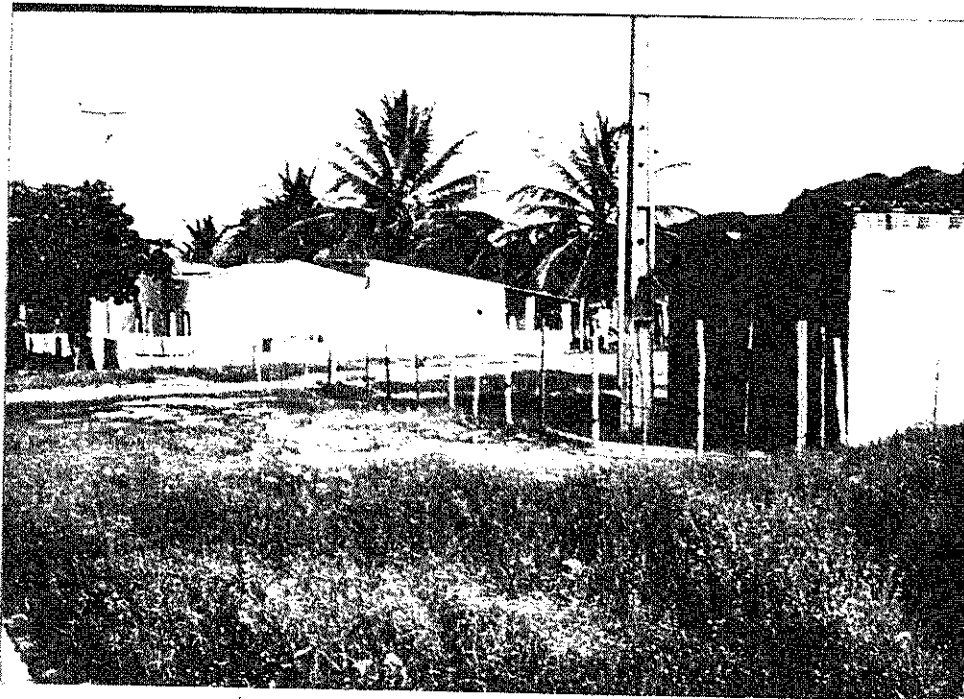
Acesso a Mãe Luíza pela Via Costeira.



Motel CARIBE, prova concreta da invasão do capital imobiliário.

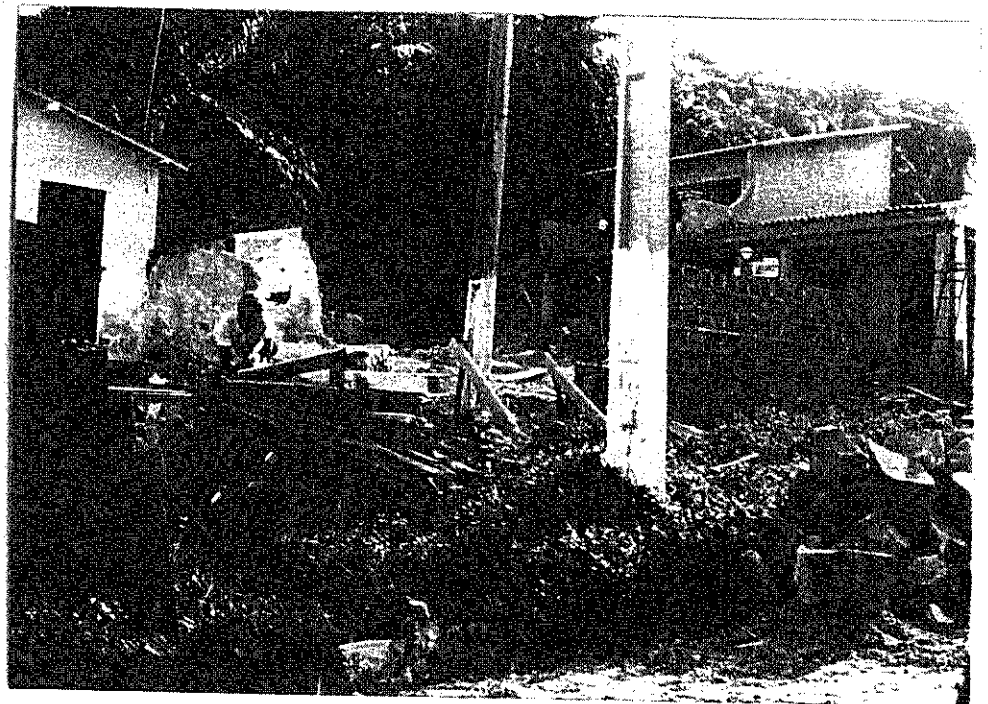


Surtem casas de padrão
bem mais elevado.



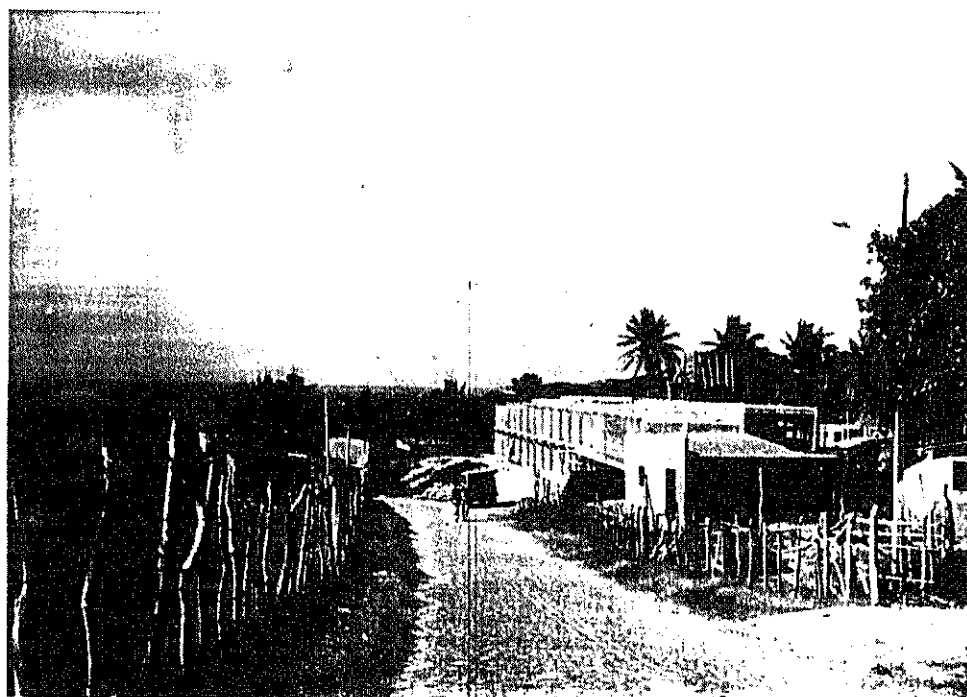
Terrenos vazios murados
e cercados, guardados
por moradores de possíveis
invasores.

Antigas casinhas
são demolidas
dando lugar a no
vas mansões.





Panorama da rua Largo João XXIII em
1985...



... e hoje os grandes investimentos.

. Setor D.

Fixado na parte central do bairro, em terreno íngreme, de propriedade da Prefeitura Municipal de Natal, encontra-se uma população instalada em aproximadamente 80 barracos, em sua quase totalidade feitos de madeira, taipa, plástico, latas e outros materiais perecíveis (90%). O assentamento dessa área se deu de forma individual inicialmente, mas a atitude do governo em reprimir essa ocupação fez com que essa população se unisse e enfrentasse determinada essa luta. Afirmções como "... eles derrubaram três vezes e eu mais uma vez levantei meu barraco", e "à noite a gente erguia e de dia o barraco ia pro chão, assim foi por três noites e três dias, até que eles desistiram" (18), só comprovam a veracidade dos fatos?

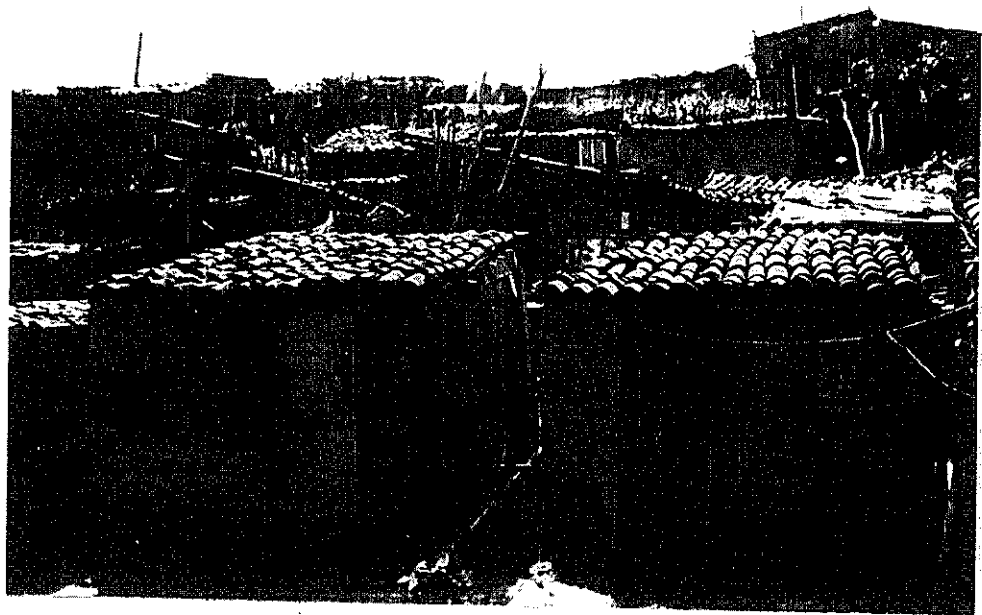
Hoje, dois anos depois, esses barracos começam a se transformar em casas de alvenaria, segundo eles "o que garantirá nossa permanência naquele local, pois a atual Prefeita disse que ia nos levar para a Cidade Nova" (19), referindo-se aí, a um bairro situado na parte oeste da periferia da cidade, sugerido para assentá-los pela Prefeita Wilma Maia.

A população apresenta 67,7% de sua renda familiar, menor ou igual ao salário mínimo. São em sua maioria, ajudantes de pedreiros, lavadores de carro, lavadeiras, etc. - subempregados ou desempregados.

A área de construção coincide com a área dos lotes: 35% destes conta com menos de 10m² e 70% chegam no máximo a 20m². Quanto ao número de cômodos apresenta em sua maioria // (90,0%) até 3 cômodos e entre esses 54,0% possuem apenas 1 único vão. A inexistência de unidades sanitárias atinge a uma média de 95,5% dos entrevistados.



Ao fundo a 'Favela do Sopapo'.



Os barracos típicos da Favela.



No lado direito da foto, os barracos transformam-se em casas de alvenaria.

00

A quase totalidade dessas pessoas alegaram não ter condições de acompanhar a elevação dos preços dos aluguéis como motivo para se instalar aí; responderam também de maneira absoluta que provinha de outras partes do próprio bairro. Foi possível verificar que existe uma comercialização dos barracos ainda que de forma incipiente.

No que diz respeito à infra-estrutura, somente as ruas que cercam a zona apresentam-se calçadas, resultado de obras há muito já executadas. No seu interior, não chegam nem a existir ruas, somente estreitas passagens de areia de difícil acesso. A luz e a água não abastecem essa parte de Mãe Luíza.

. Considerações gerais

- 1 - O único setor a apresentar lotes maiores que $1.000m^2$ e área construída acima de $500m^2$ é o "C"; também é o único em que figuram pessoas com renda maior que 20 salários mínimos e profissionais de nível superior. Isso comprova que este setor começa a sofrer um processo de elitização, o que é facilmente constatado em entrevistas com seus moradores constantemente questionados sobre a possível venda de seus imóveis. Grandes propriedades substituem hoje áreas antes ocupadas por 3 ou 4 casinhas.
- 2 - Contrastando totalmente com a área acima comentada, o setor "D" corresponde a um espaço ocupado por uma população que, impossibilitada de arcar com despesas de aluguel, procura uma solução própria que lhe permita continuar sobrevivendo. São barracos construídos precariamente que abrigam essa população expulsa, em quase sua totalidade, do próprio bairro de Mãe Luíza.

3 - Observando os setores A e B verificamos uma certa estabilidade. Quanto à renda percebemos que o setor A acomoda famílias um pouco mais abastadas (51,9% do setor B ganha até 1 salário mínimo, contrapondo-se a 32,0% do setor A), o que se reflete na fisionomia externa e interior das habitações. As profissões pesquisadas não são muito diferentes, em sua totalidade fazem parte do setor terciário, onde são, na sua maioria sub-empregados, contando ainda um reduzido número de desempregados.

O setor "B" apresenta lotes maiores que o "A". Isso deve-se provavelmente, ao maior adensamento deste último, dado ter sido, onde, começou a se assentar a população de Mãe Luíza, por seu fácil acesso e pelo status apresentado por seus moradores, gerando dessa forma, uma maior procura pelo referido espaço.

4 - Uma migração interna, intensa e constante pode ser constatada em todos os setores estudados, para o que apresentam razões diversas: não gostam de morar muito tempo em um só lugar, problemas com vizinhança, preço de aluguel e possibilidade de morar em habitação própria.

5 - O início do funcionamento da sub-delegacia dando proteção aos novos proprietários no setor C, o asfaltamento da rua João XXIII e o deslocamento da favela para o longínquo bairro da "Cidade Nova" parecem ser os próximos passos para a consolidação dos objetivos governamentais.

6 - As transformações no uso das edificações se mostram significantes apenas no setor C, onde mais corretamente seria dizer não transformações, mas surgimento de novos estabelecimentos de comércio e prestação de serviços.

7 - Os valores cobrados pelo IPTU (Imposto Predial e Territorial

Urbano) e taxas gerais não fazem parte ainda dos mecanismos de expulsão dessa população do seu espaço pois seus valores quando cobrados, não são parte significativa do salário recebido pelos mesmos. O que gera essa situação atual é o preço realmente alto dos aluguéis.

TABELA 4 - Percentual de Rendimento Mensal Familiar, ano de 1989.

RENDA (Salário Mínimo)	SETORES (%)			
	A	B	C	D
ATÉ 1	32	51,9	9,1	67,7
1,1 a 2	25	22,1	52,3	19,4
2,1 a 4,5	16,6	13,6	13,6	3,2
4,6 a 9,5	9,72	7,4	15,9	-
9,6 a 20	9,72	-	2,3	-
+ 20	-	-	6,8	-
S/Declarar	5,55	3,7	-	6,45
S/Renda	1,38	1,8	-	3,2
TOTAL	100%	100%	100%	100%

TABELA 5 - Porcentagem da área de construção, ano de 1989.

Área dos Lotes (m ²)	SETORES (%)			
	A	B	C	D
ATÉ 50	40,3	70,4	52,4	96,8
51 a 100	43,0	22,2	29,5	3,2
101 a 200	15,3	7,4	4,5	-
201 a 300	-	-	-	-
301 a 500	1,4	-	-	-
501 a 1000	-	-	4,5	-
Lotes Vazios	-	-	9,1	-
TOTAL	100%	100%	100%	100%

TABELA 6 - Porcentagem da área dos Lotes, ano de 1989.

Área dos Lotes (m ²)	SETORES (%)			
	A	B	C	D
ATÉ 50	13,9	13,0	20,4	96,8
51 a 100	37,5	16,7	25,0	3,2
101 a 200	34,7	50,0	11,4	-
201 a 300	11,1	20,3	15,9	-
301 a 500	2,8	-	6,8	-
501 a 1000	-	-	4,5	-
Mais de 1000	-	-	16,0	-
TOTAL	100%	100%	100%	100%

NOTAS:

- (1) Itamar de SOUZA, Migrações para Natal, p. 19.
- (2) Fabrício de Paula LEITÃO, Considerações sobre Mãe Luíza, p. 31.
- (3) Milton SANTOS, Normal de geografia urbana, passim.
- (4) Fabrício de Paula LEITÃO, op cit., p. 99.
- (5) Prefeitura Municipal do Natal, Projeto de Urbanização da favela de Mãe Luíza.
- (6) Fabrício de Paula LEITÃO, op. cit., passim.
- (7) Prefeitura Municipal do Natal, op. cit., passim.
- (8) Gonzalo G. ADUM. Anatomia do processo de planejamento no bairro de Mãe Luíza, p. 46.
- (9) Ibid, p. 142.
- (10) Devemos ressaltar aqui que a nova Constituição Brasileira revê esse problema, delegando atribuições específicas a cada esfera do governo.
- (11) Maria Terezinha M MACIEL. A autonomia municipal face ao fenômeno das regiões metropolitanas, passim.

- (12) Atualmente o número de favelas existentes em Natal é de cin
quenta, aproximadamente.
- (13) Lúcio Kowarick. A espoliação Urbana, p. 37.
- (14) Palavras retiradas das entrevistas feitas aos moradores do
setor A, mas especificamente no lado esquerdo da rua Gua
nabara.
- (15) Palavras dos moradores entrevistados no setor B.
- (16) Engenheiro, sócio de uma construtora, dono de um terreno com
dimensões de 20 x 60m² na rua João XXIII, setor C.
- (17) Palavras de um empresário dono de um novo motel nessa área,
ainda em construção implantado em lote com mais de 1.000m².
Setor C.
- (18) Palavras ditas nas entrevistas pelos moradores da favela
do Sopapo, setor D.
- (19) Ibid.

CAPÍTULO V

CONCLUSÕES

CONCLUSÕES

1 - Verificamos que as informações fornecidas pelo referencial teórico utilizado, muitas delas baseadas em estudos de outras cidades ou regiões brasileiras e até de outros países latino-americanos, coincidem estritamente com as constatações práticas obtidas nas pesquisas de campo feitas no bairro de Mãe Luíza. Isso reafirma que os problemas urbanos que enfrentamos são frutos do contexto político, social e econômico existentes no Brasil e no continente latino-americano como um todo.

Estas constatações evidenciam que as soluções para os referidos problemas devem partir de uma mudança das estruturas nas quais estamos enquadrados, visto que qualquer solução particular tornar-se-á com o tempo apenas um paliativo, diante da gravidade do assunto.

2 - Confirmando as considerações sobre política habitacional aqui apresentadas, o recente artigo da "Folha de São Paulo" (de 01.06.89, p. B-2) nos informa que, no governo do Presidente José Sarney, agravou-se a qualidade de vida do brasileiro na medida em que reduziu-se, entre 1980 e 1987, os recursos aplicados no setor habitacional de 12,35% para 3,9%.

3 - O bairro de Mãe Luíza, alvo de inúmeros planos e projetos governamentais, mais notadamente após 1980 com a construção da Via Costeira, demonstra o desejo de se erradicar esta zona de pobreza (e não a pobreza dessa zona), pela oposição desta com a sofisticada área turística que se instalava em sua vizinhança.

4 - As perspectivas apontadas nas pesquisas realizadas em 1985 começam a se concretizar. Os dois lados da especulação imo-

..

bilíãria se fazem presentes em Mãe Luíza. A elevação dos preços dos terrenos diretamente correlacionado com a infra-estrutura e serviços alí alocados, torna-os incompatíveis com a população de baixo poder aquisitivo que alí estava instalada. Ocasiona, de um lado, o assentamento peculiar das camadas mais abastadas e, de outro, o surgimento da 'favela do Sopapo', prova de determinação das pessoas forçadas a abandonar o espaço escolhido para morar, dentro de suas condições sócio-econômicas, não se subordinando à vontade dos mais fortes. Enfim, uma comunidade com quase 50 anos de existência começa a desaparecer por imposição do todo-poderoso capital imobiliário.

- 5 - O Projeto de legalização fundiãria, levado com tanto afinco pela P.M.N. - Prefeitura Municipal do Natal, nos faz crer que a intenção de tornar essa comunidade 'proprietãria' era, na realidade, uma das primeiras e mais importantes medidas para facilitar a posterior introdução de uma população mais abastada, que não se arriscaria a investir sem a segurança da legalidade.
- 6 - No que se refere às taxas pagas por essa população podemos concluir que, dado sua raridade ou baixo valor quando cobrada, não constituem ainda um instrumento efetivo de sua expulsão.
- 7 - Finalmente, é inegãvel que as transformações físicas ocorridas no bairro apõs todos esses planos trouxeram dividendos sociais para essa população, mas principalmente somou dividendos para os políticos que alí intervieram e para a classe dominante que começa a investir no local.

BIBLIOGRAFIA

- ADUM, Gonzalo German et alii. Anatomia do processo de planejamento no bairro de Mãe Luíza. Natal, UFRN, 1985 (monografia de graduação).
- ANDRADE, Ilsa de Araújo Leão. (Coordenador). Conflitos urbanos em Natal. 1976-1986. Relatório preliminar. Natal - 1987.
- AZEVEDO, Sérgio & ANDRADE, Luís Aureliano Gama. Habitação e poder. Rio de Janeiro, Zahar Ed., 1982.
- CASCUDO, Luís da Câmara. História da cidade do Natal. Prefeitura do Município do Natal. 1947.
- ESPAÇO E DEBATES. Política habitacional: impasses e alternativas. São Paulo, Cortez, (14), 1985.
- GÓIS, Ronald Lima de. O crescimento de Natal através dos conjuntos habitacionais. Escola de Engenharia de São Carlos/ USP, 1981 (dissertação de mestrado).
- JACOBI, Pedro. Exclusão urbana e lutas pelo direito de moradia. Espaço e Debates. Revista de estudos regionais e urbanos. São Paulo, Cortez, (7):53-69, out/dez. 1982.
- KOWARICK Lúcio. A espoliação urbana. Rio de Janeiro, Paz e Terra, 1979.
- LEITÃO, Fabrício de Paula. Considerações sobre Mãe Luíza; uma comunidade habitacional de baixa renda. Escola de Engenharia de São Carlos/USP, 1978 (dissertação de mestrado).

MACIEL, Maria T.M. A autonomia municipal face ao fenômeno das regiões metropolitanas. São Paulo, PUC, 1979 (mimeo).

MEYER Regina. Segregação espacial. In Eva S. Blay. A luta pelo espaço, 2a. ed., Petrópolis, Vozes, 1979.

MIRANDA, Rita de Cássia M.. A verticalização na urbanização de Natal. UFRN, 1985 (monografia de graduação).

NATAL. Lei Municipal nº 3.175 de 26 de janeiro de 1985. Plano Diretor físico-territorial do município de Natal. Natal, 1984.

_____. Prefeitura Municipal, Secretaria de Planejamento, Projeto de urbanização da favela de Mãe Luíza. Natal, out. de 1984.

REZENDE, Vera. Planejamento urbano e ideologia: quatro planos para a cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, Civilizações Brasileiras, 1982.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. Espaço urbano, mercado de terras e produção da habitação. In Debates Urbanos. (1), Ed. Zahar, Rio de Janeiro, 1982.

RIO GRANDE DO NORTE/COHAB-RN. Operação Mãe Luíza (um por todos, todos por um). Natal, março, 1985.

_____. Empresa de Promoção e Desenvolvimento do Turismo no Rio Grande do Norte - EMPROTURN. Estratégia de Implantação do Distrito Industrial Turístico de Natal (RN: 1983-1988), Natal, 1983.

RIO GRANDE DO NORTE. Lei Estadual nº 4.972 de 17 de setembro de 1980.

RIO GRANDE DO NORTE. Parque das Dunas.

_____. Parque das Dunas - Via Costeira. Natal, s.d.

_____. Plano de Ação Regional: 1983-87 - Natal, 1984.

_____. Plano de Manejo - Parque das Dunas.

_____. Programas Especiais do Governo: 1983-87 - Natal, 1984.

_____. Projeto Eco-Zoobotânico do Parque das Dunas.

_____. Projeto Paisagístico das Dunas - Via Costeira.

_____. Projeto para Revegetação das Áreas Desnudas.

_____. Secretaria do Trabalho e Bem-Estar Social. Projeto Morada Nova (Mutirão de Mãe Luíza). Natal, março 1985.

SANTOS, Milton. Normal de geografia urbana. São Paulo, Hucitec, 1981, p. 173-99.

SOUZA, Itamar de. Migrações para Natal. Petrópolis, Ed. Vozes, 1981.

VALÉRY, Françoise Dominique. A política habitacional no Rio Grande do Norte e seu impacto na população de baixa renda, (dissertação de mestrado). UFRN, dez. 1986.